



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione immobiliare dell' Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da:

Procuratore speciale *****

C.F. *****

Contro

C.F. *****



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	10-2025		
Creditore Procedente:	*****		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	*****		
Numero lotti proposto	<input type="text" value="2"/>		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	8.850,00 euro		
tipologia beni del lotto	Garage		
diritto reale	<input type="text" value="1/2"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input type="text" value="100%"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Comune di Teramo (TE)		
Lotto UNO	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	€		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	28.300,00 euro		
tipologia beni del lotto	Appartamento		
diritto reale	<input type="checkbox"/>	proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> USUFRUTTO
limiti del titolo	<input type="text" value="100%"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Comune di Tortoreto (TE)		
Lotto DUE	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	€		

SOMMARIO

INCARICO	3
Completezza Documentazione Ex Art. 567	3
Descrizione Del Bene Oggetto Di Pignoramento	3
LOTTO UNO	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Dati Catastali	4
Confini	4
Consistenza Fabbricati.....	4
Stato Conservativo.....	4
Caratteristiche Prevalenti.....	4
Provenienze Ventennali.....	5
Formalita' Pregiudizievoli.....	5
Situazione Urbanistica.....	6
Regolarita' Edilizia.....	7
Parti Comuni.....	7
LOTTO DUE	7
Descrizione	7
Titolarità	7
Dati Catastali	7
Confini	8
Consistenza Fabbricato.....	8
Stato Conservativo.....	8
Caratteristiche Prevalenti.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalita' Pregiudizievoli.....	9
Situazione Urbanistica.....	10
Regolarita' Edilizia.....	10
Parti Comuni.....	10
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE	11

INCARICO

In data 05/02/2025, il sottoscritto **Geom. Osvaldo Reginelli**, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. ed 12/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento del 02/01/2025 notificato il 15/01/2025;
- Istanza di Vendita del 30/01/2025;
- Duplo Nota di Trascrizione Pignoramento del 17/01/2025 depositata il 21/01/2025;
- Relazione notarile del Notar Federica Verna del 03/02/2025 depositata il 04/02/2025;

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 17/01/2025 Reg. Gen. n. 729 Reg. Part. n. 924 sono i seguenti, siti nel

Comune di Teramo:

- **Catasto Fabbricati - Foglio 67 Particella 367 sub. 8 per la quota ½ di proprietà ;**

Comune di Tortoreto:

- **Catasto Fabbricati - Foglio 19 Particella 1269 sub. 7 per la quota 1/1 di usufrutto;**

nei confronti della signora *****.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti LOTTI così costituiti:

- **LOTTO UNO:** diritti pari ad ½ su **garage** al piano terra, sito in Via San Venanzio n. 8 , Comune di Teramo;
- **LOTTO DUE:** diritto di usufrutto su **appartamento**, al piano secondo, sito in Via Gioacchino Rossini n. 12 (catastale) reale n. 10 , Comune di Tortoreto.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

LOTTO UNO: diritti pari ad ½ su **garage** al piano terra, sito in Via San Venanzio n. 8 , Comune di Teramo così censito;

Comune di Teramo:

- **Catasto Fabbricati - Foglio 67 Particella 367 sub. 8 per la quota ½ di proprietà ;**

TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta catastalmente intestato al seguente soggetto esecutato:

***** nata a ***** c.f. ***** ,
in regime di separazione dei beni ;

L'immobile è stato pignorato per i seguenti diritti:

Comune di Teramo:

- **Catasto Fabbricati - Foglio 67 Particella 367 sub. 8 per la quota ½ di proprietà**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Quota Proprietà
	67	367	8	1	C/6	4	40 mq	Totale:44 mq	€ 103,29	T	½ di proprietà

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.
 Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto l'altezza effettiva del locale è di 3,15m contro 2,15m catastali.

NB. L'originario sub. 5 del foglio 19 p.lla 1269 è stato soppresso e ha generato l'attuale sub. 7.

CONFINI

Il garage confina:

- a Nord con Via Vincenzo Masignà, ad est con particella 324, a sud con vano scale e ad ovest con altro garage, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA FABBRICATI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Garage	39,55 mq	45,20 mq	1	45,20 mq	3,15m	
Consistenza totale:				45,20 mq		

STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, si presenta in discreto stato manutentivo in particolare il garage presenta copiose tracce di umidità di risalita e muffa sulle pareti. Inoltre si precisa che all'interno del garage vi è un pozzetto di raccolta acque bianche e/o nere che in passato è stato oggetto rigurgiti con fuoriuscita di acqua provocando allagamento del locale.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale residenziale;
- Fondazioni e str. verticali: in c.a.;
- Copertura con manto in coppi/tegole;
- Pareti esterne in parte intonacate;
- Interno locale con Pareti intonacate con presenza di macchie di umidità;
- Interno locale pavimentato con piastrelle in ceramica;
- Serranda d'ingresso in lamiera;
- Infissi in ferro;
- Presenza di tubazioni e/o canalizzazione condominiali all'interno del locale;

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buona –periferica rispetto al centro abitato di Teramo;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: zona periferica del Centro abitato assenza di parcheggi pubblici.
- Prossimità al verde: immobile circondato da fabbricati residenziali;

- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ad una distanza di circa 500/1000 m.;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono;
- Tipologia: fabbricato su più livelli, fabbricato residenziale;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: discrete

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono;
- Grado delle rifiniture: Discrete;
- Affaccio: libero su tutti i lati-distacchi fra fabbricati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici e tecnici di corredo.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dal debitore unitamente al comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il locale garage in Teramo è pervenuto ai signori *****e *****, per 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giusi Marino di Teramo, in data 24 maggio 2016, rep. n. 296/225, trascritto a Teramo il 26 maggio 2016 al n. 7262 R.G. ed al n. 5038 R.P. dai signori *****nato a *****, c.f. ***** e *****nata a *****, c.f. ***** per diritti pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno.

Ai signori *****e *****i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno di nuda proprietà, pervennero in forza di atto di donazione a rogito del notaio Pietro Di Marco di Bellante, in data 25 marzo 1998, rep. n. 18783, trascritto a Teramo il 24 aprile 1998 al n. 4427 R.G. ed al n. 3129 R.P., dalla signora ***** nata a *****, c.f. *****.

Alla signora ***** la nuda proprietà dell'immobile pervenne in forza di atto di donazione-vendita e divisione a rogito del notaio Pietro Di Marco di Bellante, in data 31 ottobre 1993, rep. n. 12156, dal padre, signor ***** nato a *****, c.f. ***** il quale riservava per sé l'usufrutto e successivamente, in caso di sua premorienza, in favore della moglie.

Con il predetto atto il signor ***** donava alla figlia ***** ed alla moglie ***** i 12/24 di nuda proprietà ed all'altra figlia ***** i restanti 12/24 di nuda proprietà, trascritta a Teramo il 30 novembre 1993 al n. 8976 R.P.; nel medesimo atto la signora ***** vendeva alla figlia ***** coniugata in separazione dei beni, i 6/24 di nuda proprietà, trascritto a Teramo il 30 novembre 1993 al n. 8977 re. Part.. Infine, sempre per il medesimo atto, le sorelle ***** e ***** si attribuivano gli immobili sciogliendo la comunione fra loro instauratasi con i precedenti atti, assegnando alla signora ***** la nuda proprietà del locale garage oggetto di relazione, divisione trascritta a Teramo il 30 novembre 1993 al n. 8978 reg. part.

Il ricongiungimento in morte del signor ***** è avvenuto in data 10 settembre 2007.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 06/03/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

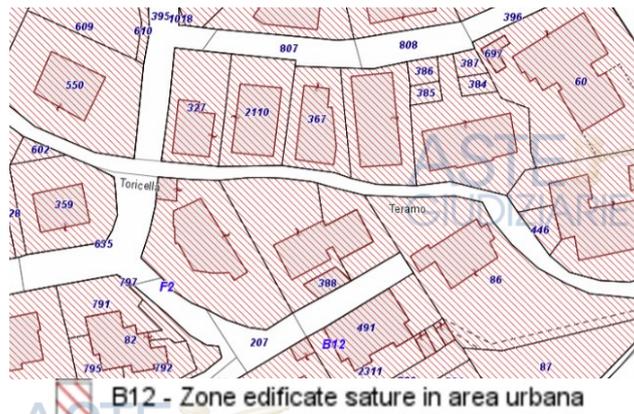
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/01/2025**
Registro Particolare 729 Registro Generale 924
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 13 del 09/01/2025

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

SITUAZIONE URBANISTICA



B12 - Zone edificate saturate in area urbana

Strumento P.R.G. Vigente
Ricade 100,0% in zona B12

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURATE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- $I_f = 3,1$ mc/mq. per le zone B11,
- $I_f = 1,7$ mc/mq. per le zone B12,
- $I_f = 1,3$ mc/mq. per le zone B13,

distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

$V_l = 0,5$

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato edificato in data antecedente al 1°(primo) settembre 1967 così come riportato nel titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del notaio Giusi Marino di Teramo, in data 24 maggio 2016, rep. n. 296/225, trascritto a Teramo il 26 maggio 2016 al n. 7262 Reg. Gen. ed al n. 5038 Reg. Part.

PARTI COMUNI

Il garage è inserito in contesto condominiale e ha parti comuni con le altre unità immobiliari (ingresso, cortile, vano scala, spazio di manovra etc..)

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

LOTTO DUE: diritto di usufrutto su **appartamento**, al piano secondo, sito in Via Gioacchino Rossini n. 12 (catastale) e n. 10 reale, Comune di Tortoreto.

Comune di Tortoreto:

- **Catasto Fabbricati - Foglio 19 Particella 1269 sub. 7 per la quota 1/1 di usufrutto;** nei confronti della signora *****.

TITOLARITÀ

L' immobile, oggetto di pignoramento, risulta catastalmente intestato al seguente soggetto esecutato:

***** nata a ***** c.f. ***** ,
in regime di separazione dei beni ;

Gli immobili sono stati pignorati per i seguenti diritti:

Comune di Tortoreto:

- **Catasto Fabbricati - Foglio 19 Particella 1269 sub. 7 per la quota 1/1 di usufrutto;** nei confronti della signora *****.

DATI CATASTALI

COMUNE DI TORTORETO (TE)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Quota Proprietà
	19	1269	7	1	A/2	2	4 vani	Totale:90 mq	€ 351,19	2	1/1 di usufrutto

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto vi è errata rappresentazione grafica, il tutto come verificabile dal confronto con il rilievo stato dei luoghi.

NB. L'originario sub. 5 del foglio 19 p.lla 1269 è stato soppresso e ha generato l'attuale sub. 7.

CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente lotto ubicato al piano sottotetto confina:

- a nord con particella 1197, ad est con particella 1272, a sud con la particella 4159 e ad ovest con particelle 1197 e 1270, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA FABBRICATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Appartamento	77,65 mq	92,10 mq	1	92,10 mq	varia	
Balconi	13,00 mq	15,20 mq	0,25	3,80 mq	varia	
Consistenza totale:				95,90 mq		

STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, si presenta in buone condizioni di manutenzione fatto eccezione per alcune infiltrazioni umide provenienti dalla copertura.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale;
- Fondazioni e str. Verticali in c.a. e muratura;
- Copertura con struttura a falde, sormontato da "coppi";
- Pareti esterne in parte intonacate;
- Pareti interne: intonacato e tinteggiato (vano scale);
- vano scala con gradini alzate e pedate in marmo;
- portone d'ingresso in alluminio al piano terra;
- area recintata con muretto in mattoni, sormontato da rete metallica,
- un accesso pedonale sul lato sud ove insiste anche l'accesso carrabile;

L'appartamento oggetto della presente stima è composto da: ingresso, zona pranzo/soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio sottotetto e due balconi.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica;

- Impianto elettrico, idrico in buono stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento dotato di radiatori alimentati con caldaia a gas e presenza di split per aria calda e fredda:

in merito agli impianti si precisa che non è stato possibile accertare lo stato funzionante degli stessi, pertanto si ritiene che siano da verificare e revisionare;

Porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio e doppio vetro, portoncino ingresso blindato.

Assenza di ascensore.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottima vicino al mare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: zona centrale pertanto con presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze;
- Prossimità al verde: fabbricato circondato da altri immobili ad uso residenziale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ad una distanza di circa 150/300 m.;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono;

- Tipologia: fabbricato su più livelli residenziale;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone- spazi condominiali per sosta auto;
Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono;
- Grado delle rifiniture: Buono;
- Affaccio: libero su tutti i lati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici e tecnici di corredo.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'usufruttuario nel periodo stagionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'appartamento in Tortoreto è pervenuto alla signora ***** per la nuda proprietà ed alla signora ***** per l'usufrutto, in forza di atto di compravendita autentico-cato dal notaio Nicola Genua di Mosciano Sant'Angelo, in data 6 agosto 2011, rep. n. 17034/4664, trascritto a Teramo il 31 agosto 2011 al n. 13003 R.G. ed al n. 8488 R.P. dalle signore ***** nata a ***** , c.f. ***** per la nuda proprietà e ***** nata a ***** , c.f. ***** per l'usufrutto.

Alla signora ***** la nuda proprietà (a titolo personale) pervenne in forza di atto di donazione a rogito del notaio Giovanni Battista Bracone di Teramo, in data 13 gennaio 2006 rep. n. 114526, trascritto a Teramo il 13 febbraio 2006 al n. 2795 R.G. e al n. 1795 reg. part., dal padre, signor ***** nato a ***** , c.f. ***** , il quale riservava per sé l'usufrutto e successivamente, in caso di sua premorienza, in favore della moglie, signora ***** , sopra già generalizzata. Il ricongiungimento dell'usufrutto in morte del signor ***** è avvenuto in data 27 maggio 2007.

Al signor ***** la piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il diritto di sopraelevazione, a titolo personale, pervenne in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Marco Angeloni in data 11 agosto 1973, rep. n. 17701/3720, trascritto a Teramo il 28 agosto 1973 al n. 9847 reg. part.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 06/03/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

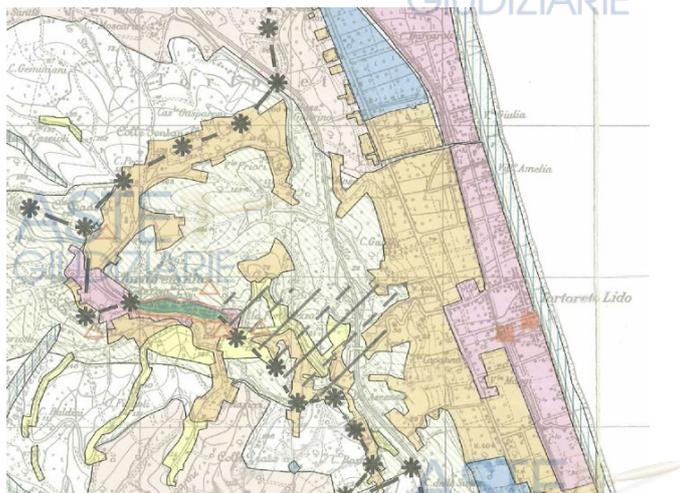
Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/01/2025**
Registro Particolare 729 Registro Generale 924
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 13 del 09/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00



B.2 INSEDIAMENTI RECENTI CONSOLIDATI

Strumento P.R.G. Vigente
Ricade in zona B 2
Insediamenti recenti consolidati

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Tortoreto:

- Nulla osta per esecuzione dei lavori rilasciato in data 6 dicembre 1971, prot. n. 56, pratica n. 68, dichiarato abitabile in data primo agosto 1973;
- concessione edilizia n. 27/97, pratica edile 2625, prot. n. 377/97 del 4 marzo 1997;
- autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 13/00, del 4 luglio 2000, prot. 5770, pratica edilizia n. 2625.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in contesto di parti comuni con le altre unità immobiliari (ingresso, cortile, vano scala, etc..) ma in base al limitato numero delle unità residenziali nel fabbricato non è stato costituito un condominio e pertanto non vi è un amministratore e gestione condominiale.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, per beni immobiliari simili a quelli in esame tenendo presente: il diritto reale inerente la proprietà/usufrutto, la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica attuale e futura, le presunte caratteristiche ai fini energetici, le variazioni delle altezze interne, la presenza di alcune infiltrazioni umide come da documentazione fotografica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio Nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
LOTTO N. 1 - Diritti pari ad ½ su garage al piano terra, sito in Via San Venanzio n. 8, Comune di Teramo.	45,20 mq	650,00 €	29.500,00 €	50 %	14.750,00 €
Valore di stima in c.t.:					14.750,00 €

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per vendita di diritti di ½ rispetto all'intero	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Criticità (umidità e rischio di allagamenti, ecc..)	5,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 8.850,00

(euro ottomilaottocentocinquanta/00)

Il valore complessivo dei diritti pari a 1/2 di **Piena Proprietà (LOTTO UNO)** in procedura proposto per la vendita è determinabile in **€ 8.850,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
LOTTO N. 2 - diritto di usufrutto su appartamento , al piano secondo, sito in Via Gioacchino Rossini n. 12 (catastale) reale n. 10, Comune di Tortoreto.	95,90 mq	1.300,00 €	124.700,00 €	100 %	124.700,00 €
		Piena proprietà	Valore di stima in c.t.:		124.700,00 €
Valutazione del diritto di usufrutto in considerazione dell'età dell'usufruttuaria (anni 73/74) percentuale pari al 35%	0,35x124.700,00=		Valore usufrutto		43.650,00 €

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per soli diritti di usufrutto	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Criticità (umidità, ecc..)	5,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 28.300,00

(euro ventottomilatrecento/00)



Il valore complessivo dei diritti pari a 1/1 di ~~Piena Proprietà~~ **Usufrutto** (LOTTO DUE) in procedura proposto per la vendita è determinabile in € **28.300,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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 27/03/2025

L' Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo



LOTTO UNO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

D. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato dei Luoghi

E. PROVENIENZA

- Titolo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO DUE

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

D. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato dei Luoghi

E. PROVENIENZA

- Titolo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA