
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia INTEGRATIVA dell'Esperto Estimatore Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da:

Procuratore speciale *****

C.F. *****

Contro

C.F. *****

PREMESSA -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.

-In data **27.03.2025** lo scrivente redigeva la consulenza di valutazione dei due beni oggetto di pignoramento così distinti:

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

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.**

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

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.**

-in data **30.04.2025** il GE dott. Flavio Conciatori nel corso dell'udienza emetteva il provvedimento che sinteticamente viene così riepilogato “ *Il creditore procedente chiede termine per precisare le richieste in ordine al bene n.1, essendo i costi della divisione presumibilmente assorbenti l'intero valore. Chiede comunque che il bene sub.2 sia liberato dal debitore che lo occupa indebitamente, in quanto non ivi residente, salvo che sia disposto a versare un 'indennità di occupazione la cui quantificazione chiede sia rimessa al tecnico, unitamente alla precisazione relativa alla divisibilità in natura”*

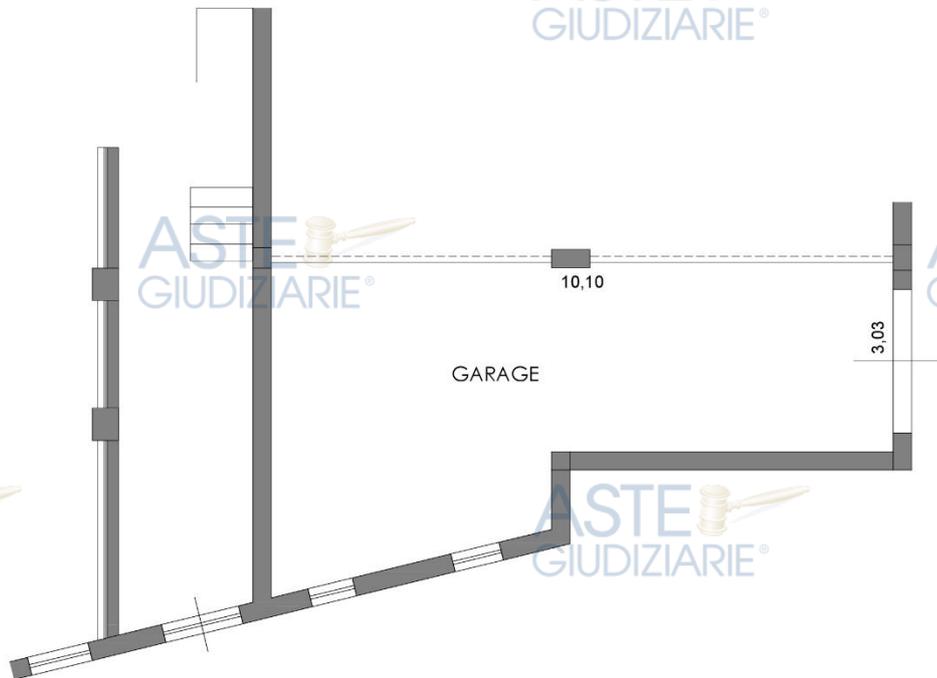
Tutto ciò premesso, lo scrivente precisa quanto segue.

PRECISAZIONI

Il locale garage **LOTTO 1 – in TeramoVia San Venanzio n. 8** avente la seguente situazione catastale :

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				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

e la seguente conformazione planimetrica:



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H= 3,15 m

con un unico accesso/ingresso, anche di limitata larghezza, **non consente una divisione in natura tale da aversi due unità.**

Per quanto attiene la determinazione **dell'indennità di occupazione** dell'unità abitativa **LOTTO 2** in Tortoreto **Via Gioacchino Rossini** n. 12 (catastale) e **n. 10** reale , avente i seguenti dati catastali:

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

Visti i dati dell'Osservatorio mercato Immobiliare OMI "secondo semestre 2024 qui di seguito :

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: TORTORETO

Fascia/zona: Centrale/LIDO:%20LUNGOMARE%20SIRENA,%20VIA%20PASCOLI,%20DEL%20MARINAIO,%20VIA%20BIXIO,%20VIA%20FIRENZE,%20VIA

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

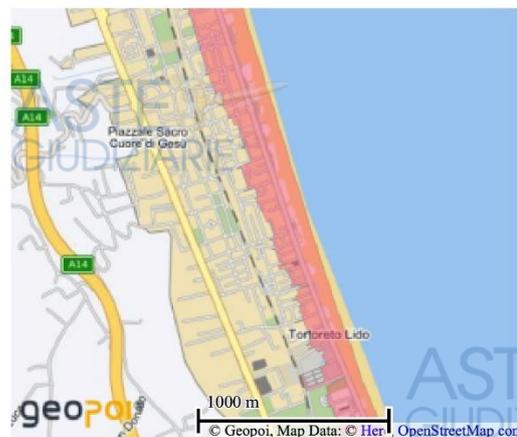
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2550	L	6	8,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,1	6	N
Autorimesse	Normale	800	1150	L	3,9	5,7	N
Box	Normale	850	1250	L	4,2	6,2	N
Posti auto coperti	Normale	560	840	L	2,8	4,1	N
Posti auto scoperti	Normale	380	560	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	Normale	1850	2700	L	6,4	9,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni



opportunamente mediati con i dati di mercato per la zona nelle immediate vicinanze del lungomare Sirena, lo scrivente è in grado di poter determinare una indennità di occupazione



mensile pari ad € /mq 7,50 e pertanto per complessivi : mq. 90 x € /mq 7.50= € 675,00 mensili
(unità abitativa NON ARREDATA).



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione INTEGRATIVA a questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Teramo, li 10.05.2025

L' Esperto Estimatore
Geom. Reginelli Osvaldo

