

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Relazione Tecnica Integrativa sullo stato dei Luoghi dell'Immobile in Cellino Attanasio (TE) dell'Esperto  
Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.

promossa da

“...omissis...”  
e per essa come mandataria

“...omissis...”

contro

“...omissis...”

“...omissis...”

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA .....	3
STATO CONSERVATIVO – STATO DEI LUOGHI .....	4
CONSIDERAZIONI .....	8
STIMA.....	9



Premesso che:

- In data 10/01/2023, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario
- in data 16/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- In data 07/06/2023 effettuava primo accesso all'immobile
- In data 11/07/2023 redigeva Perizia di Valutazione immobiliare con indicate dettagliatamente le criticità riscontrate in sede di sopralluogo nell'immobile;
- In data 17/01/2025 il custode ha rappresentato la presenza di nuove lesioni sul bene alla data della perizia non evidenti, chiedendo la nomina di un tecnico, ... , al fine di verificare la natura delle lesioni documentate;
- In data 09/04/2025, dopo alcuni tentativi di vendita infruttuoso, il Professionista Delegato e Custode rivolgeva istanza al G.E. per i provvedimenti conseguenti.
- In data 18/09/2025 il G.E. disponeva:

*"...in ordine al contenuto della presente nota.*

*E' necessario che l'ing. Claudio Reginelli valuti lo stato del bene e l'eventuale diminuzione di valore"*

- In data 25/11/2025 lo scrivente effettuava nuovo accesso ai luoghi per verificare lo stato;

Tutto ciò premesso, alla luce delle verifiche dello stato dei luoghi, lo scrivente è in grado di relazionare su quanto richiesto dal Giudice delle esecuzioni, precisando che per chiarezza espositiva non verrà riportato il contenuto integrale dell'originaria Perizia di Stima del 11/07/2023, che si intende qui integralmente richiamato.

Pertanto, nel prosieguo si riporteranno i paragrafi integrativi con il relativo contenuto aggiornato sulla base dell'effettivo stato dei luoghi riscontrato nell'accesso del 25/11/2025 ed il successivo aggiornamento della valutazione

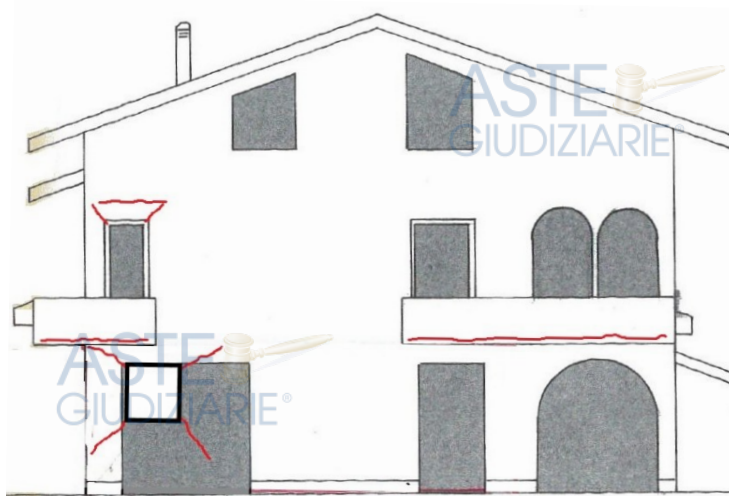
**STATO CONSERVATIVO – STATO DEI LUOGHI**

Le porzioni immobiliari di cui si compone il lotto oggetto di procedura, all’atto del sopralluogo del 25/11/2025, si presentavano in condizioni di **manutenzione/conservazione peggiorate rispetto** a quanto già riscontrato in sede di primo accesso e dunque a quanto indicato nell’originaria perizia di valutazione del 11/07/2023.

Nello specifico sono state riscontrate le seguenti criticità in condizioni peggiori rispetto a quanto esistente all’atto del primo accesso:

**Esternamente al fabbricato principale**

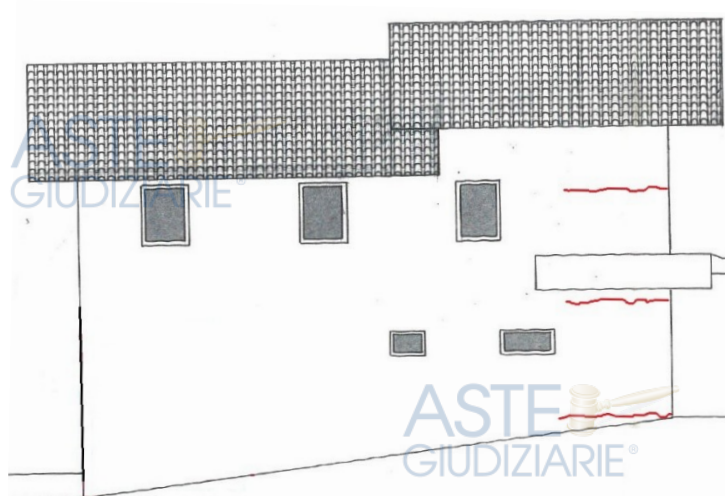
- un quadro fessurativo di lesioni in corrispondenza degli angoli di alcune aperture (finestre) sul prospetto Nord con andamento diagonale;



**PROSPETTO NORD**

In rosso lesioni individuate

- lesioni orizzontali a varie quote sul prospetto ovest



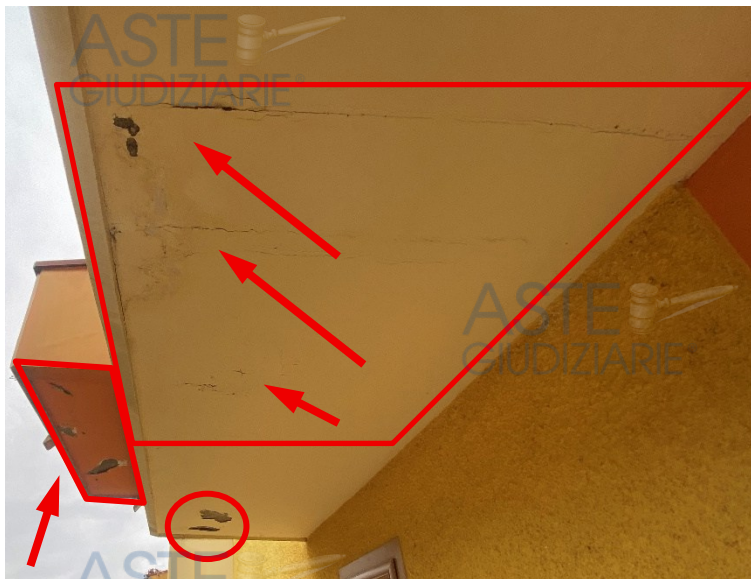
**PROSPETTO OVEST**

In rosso lesioni individuate

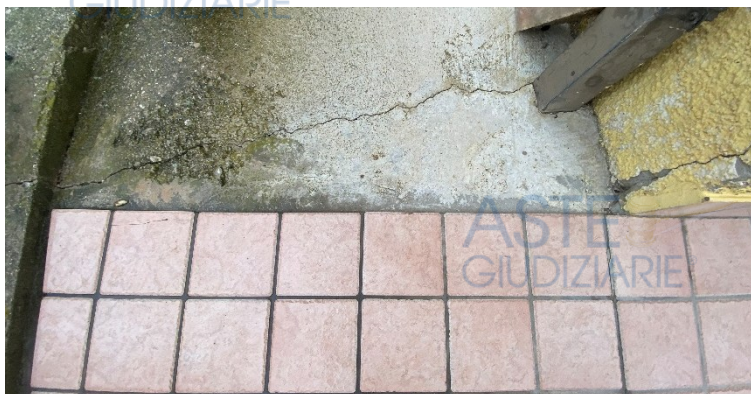
- ammaloramento del cls dei balconi Prospetti Nord ed Ovest ed esposizione delle armature dovute a percolamenti



- perdita di capacità impermeabile superficiale dei balconi prospetti Nord ed Ovest



- presenza di lesioni alla pavimentazione esterna in più punti



- ammaloramento di parte della tinteggiatura esterna con interessamento di intonaco



**Internamente al fabbricato principale**

- formazione di un quadro fessurativo di lesioni diffuso in alcuni vani zona sud-ovest sia al piano terra che al piano 1, anche in corrispondenza di aperture verso esterno (finestre);



- presenza di lesioni alla pavimentazione che in parte risulta sollevata



- presenza di umidità alla base di alcune pareti;



- nel locale rimessa attrezzi (lato nord) formazione di lesioni per lo più orizzontali sulla parete lato ovest;



**Fienile**

- ammaloramento e peggioramento delle condizioni della copertura in eternit



Dunque, è stato constatato che, rispetto a quanto evidenziato nell'originaria perizia di valutazione, lo stato dei luoghi, presenta criticità ed ammaloramenti sostanzialmente in condizioni peggiori rispetto alla data del primo accesso.

## CONSIDERAZIONI

Sulla base dello stato dei luoghi, descritto nei precedenti paragrafi, analizzando le criticità rilevate in condizioni peggiori rispetto al primo accesso, vista la natura delle problematiche riscontrate, lo scrivente ritiene che, rispetto a quanto indicato nella originaria Perizia di Valutazione, è possibile determinare un più congruo deprezzamento legato a:

- stato manutentivo peggiorato,
- alla presenza di lesioni e quadro fessurativo incrementato

e quantificando anche un presumibile

- costo di smaltimento dell'eternit presente in copertura del fienile.

È doveroso precisare che, rispetto a quanto indicato nell'originaria perizia, si ritiene più congruo quantificare il deprezzamento per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità edilizie e catastali rilevate stimando il costo della pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni oltre eventuali demolizioni per le porzioni non sanabili.

Pertanto, i deprezzamenti applicabili al lotto in esame vengono così quantificati:

- deprezzamento per stato di uso e manutenzione e quadro fessurativo <sup>1</sup>	<b>€ 8.000,00</b>
- deprezzamento per costi (in via presuntiva) <sup>2</sup> necessari allo smaltimento eternit	<b>€ 5.000,00</b>
- deprezzamento per presenza di difformità edilizie e catastali	<b>€ 9.000,00<sup>3</sup></b>
<b>Totale Deprezzamenti</b>	<b>€ 22.000,00<sup>3</sup></b>

Tale cifra sarà decurtata dalla Stima finale del Lotto.

<sup>1</sup> Pari a circa il 10% del prezzo dell'ultimo tentativo di vendita

<sup>2</sup> Considerando superficie lorda del fienile di 111,00 mq e costo di rimozione e smaltimento eternit pari ad 36,00 €/mq

In definitiva, dunque, in considerazione dello stato conservativo e manutentivo peggiorato rispetto all'originaria consulenza, in considerazione delle criticità già evidenti all'epoca del primo accesso ora apparentemente in condizioni peggiori, considerando che l'ultimo tentativo di vendita al prezzo base di € 76.500,00 non ha attratto partecipanti, lo scrivente ritiene di aggiornare la valutazione immobiliare del lotto come segue.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Fabbricato civile con annessa unità collabente, fienile e corte sito in Contrada Minghetti Cellino Attanasio (TE)	351,00 mq	216,00 €/mq	€ 75.816,00	100,00%	€ 76.000,00
				Valore di stima in c.t.	€ 76.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Stato di uso e manutenzione e quadro fessurativo	8.000,00	€
Costo di rimozione e smaltimento eternit	5.000,00 <sup>3</sup>	€
Regolarizzazione/adeguamento delle difformità edilizie e catastali	9.000,00 <sup>3</sup>	€

**Valore proposto a base d'asta: € 39.000,00**

Credendo con tanto di aver risposto ai quesiti integrativi posti dal G.E. si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 14/02/2026

L'Esperto Estimatore  
Ing. Claudio Reginelli

<sup>3</sup> Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.