



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 56/2025 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXX

contro

Xxxxxxxxxxx
Via Xxxxxx n. xxxx cap xxxxxx
Xxxxxx (XX)
c.f. XXXXXXXXX



SOMMARIO

INCARICO	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
LOTTO UNICO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ	4
DATI CATASTALI	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
STATO CONSERVATIVO	5
CARATTERISTICHE PREVALENTI	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
SITUAZIONE EDILIZIA	8
PARTI COMUNI	9
METODO DI STIMA	9
VALUTAZIONE.....	10

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori	
	Procedura Esecutiva :	56/2025	
	Creditore Procedente:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	
	privilegio fondiario	☐	si ☐ no
	Debitore:	XXXXXXXXXXXX	
	Numero lotti proposto	Unico	

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 86.300,00	
	tipologia beni del lotto	Appartamento con corte esclusiva e garage	
	diritto reale	☒	proprietà ☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒	100% ☐ quota
	Ubicazione:	Comune di Tortoreto Via Nazionale n. 20-22-24	
lotto UNICO		Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	☐	si ☐ no
	occupazione di terzi	☒	si ☐ no
	congruità canone	☐	si ☐ no
	regolarità pagamenti	☐	si ☐ no
	Regolarità Edilizia	☐	si ☐ no
	costi regolarizzazione	€	

INCARICO

In data 12/08/2025 con notifica eseguita in data 14/08/2025, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. ed 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 7/02/2025 notificato ai sensi e per gli effetti dell'art 143 cpc il 13/02/2025;
- Istanza di Vendita del 12/03/2025 depositata il 31/03/2025;
- Duplo Nota di Trascrizione Pignoramento del 05/03/2025;
- Relazione notarile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 05/03/2025 Reg. Gen. 3818 Reg. Part. n. 2910 sono i seguenti, siti nel Comune di Tortoreto (TE), censiti:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 3346 SUB 6 CAT A/2;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 3346 SUB 48 CAT C/6.**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO così costituito:

LOTTO UNICO

Appartamento con corte esclusiva e garage al piano terra: sito nel Comune di Tortoreto (TE) in via Nazionale n. 20-22-24.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento con corte esclusiva al piano terra in Via Nazionale 20-22-24 composto da: ingresso-cucina-tinello, due camere, un bagno, un ripostiglio un corridoio, due terrazzi e una corte esclusiva;

Censito al:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 3346 SUB 6;**

Garage al piano terra

Censito al:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 3346 SUB 48.**

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano catastalmente intestati al seguente soggetto esecutato:

XXXXXXXXXX

nato il xxxx/xx/xxxx in XXXXXXXXxxxxxxxx (Cod. Fisc.: XXXXXXXX)

residente in XXXXXX (XX), in via XXXXXX n. xxxx,

cap. xxxxxx

Gli immobili vengono pignorati per i seguenti diritti: diritti per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

COMUNE DI TORTOETO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3346	6	1	A/2	2	5 vani	Totale:103 mq	€438,99	T	
	19	3346	48	1	C/6	2	18 mq	Totale: 18 mq	€41,83	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, lievi variazioni si riscontrano nell'elaborato grafico rispetto allo stato dei luoghi, inoltre si evidenzia la differenza di altezza del locale garage di 2,40m catastali rispetto a metri 2,73 reali. Per un miglior raffronto si fa riferimento all'elaborato grafico catastale e al rilievo stato dei luoghi.

CONFINI

L'appartamento con corte esclusiva ed il garage confinano:

- a nord con il sub. 1 (Bcnc scivolo accesso garage- corte comune con servitù precostituita al lato sud),
- a est con il sub. 7 (abitazione);
- ad sud con il sub. 1 (Bcnc scivolo accesso garage- corte comune con servitù precostituita al lato sud),
- ad ovest con il sub. 2 (Bcnc scala e ascensore) e il sub. 5 (abitazione);

salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Catasto FABBRICATI - Foglio xxxx9 Particella 3346 SUB 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	72,80mq	85,00mq	1,00	85,00mq	2,70m	PT
balcone	2,00mq	2,00mq	0,30	0,60mq		PT
terrazzo	37,00mq	42,00mq	0,30	12,60mq		PT
terrazzo	15,00mq	17,00mq	0,30	5,10mq		PT
corte esclusiva	71,50mq	71,50mq	0,30	21,45mq		PT
Consistenza Totale:				124,75mq		

Catasto FABBRICATI - Foglio xxxx9 Particella 3346 SUB 48

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	16,50mq	20,00mq	0,50	10,00mq	2,40m	PT
Consistenza Totale:				10,00mq		

Totale 134,75 mq

STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, con gli annessi e pertinenze, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Dai sopralluoghi effettuati l'appartamento e il garage risultano essere in uno stato manutentivo buono.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

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

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale;
- Fondazioni e str. verticali: cemento armato;
- Copertura in laterocemento con copertura in "coppi";
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- Solai in laterocemento;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- area esterna pavimentata,
- pavimentato con piastrelle in ceramica,
- portone d'ingresso è blindato.
- area recintata con muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro,
- accesso al garage con cancello elettrico.
- scala interna in c.a. con rivestimento in marmo
- impianto di ascensore interno non funzionante.
- pavimentazione interna dei locali è in ceramica gres.
- infissi esterni in alluminio e doppio vetro, con serrande avvolgibili
- piano terra finestre con persiane.
- rivestimento bagni in ceramica.
- Infissi interni con porte tamburate e porte in vetro scorrevoli.
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, completo di termosifoni, videocitofono.
- Garage con porta di adeguata larghezza in alluminio,
- pavimentazione garage in ceramica,
- pareti e soffitti garage intonacati e tinteggiati.

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

- Caratteristiche Ambientali: Buona;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona,
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona;

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 a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone

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 due lati e due lati contigui con altre porzioni immobiliari.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione del 20/12/2015 reg. col n. 36 serie 3T il 08/01/2016. Il contratto è stipulato per la durata di tre anni con decorrenza dal 20/12/2015 al 19/12/2018 e alla prima scadenza ove le parti non concordino il rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di due anni.

Il canone locativo di € 400,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

All'attuale proprietario l'appartamento con corte esclusiva ed il garage sono pervenuti con atto di compravendita rogito Notaio Nicola Genua con sede in Xxxxxx (XX) TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 7535 Registro Generale 12605 Repertorio 15045/3507 del 20/06/2008 dalla xxxxxxxxx con sede in Xxxxxx (XX) c.f. xxxxxxxx che li ha edificati a propria cura e spese su di un terreno acquistato giusta atto di compravendita a rogito Notaio De Galitiis in data 27 ottobre 2005, repertorio n. 83247, registrato a Giulianova il 17 novembre 2005 al n. 5413 Serie 1T e trascritto a Teramo il 18 novembre 2005 al n. 12046 di formalità.

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 10/03/2015**
Registro Particolare 379 Registro Generale 3198
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 853/14 del 22/09/2014
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 1.634,99 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 5.000,
A favore: XXXXXXXX S.R.L. c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro: XXXXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Solo sull'appartamento f. 19 p.lla 3346 sub. 6;
- **IPOTECA GIUDIZIALE del 02/05/2016**
Registro Particolare 863 Registro Generale 5751
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1263 del 10/12/2015
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 13.635,99 Tasso interesse annuo 8% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 21.000,00
A favore: XXXXXXXXX S.R.L. c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro: XXXXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

• **IPOTECA GIUDIZIALE del 17/05/2017**

Registro Particolare 800 Registro Generale 6177
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 527/2017 del 01/03/2017
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 20.677,39 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 40.000,00
A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro: XXXXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 05/03/2025**

Registro Particolare 2910 Registro Generale 38xxxx8
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. Repertorio 452 del 13/02/2025
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, 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

Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Iscrizione Ipo Legale e giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

SITUAZIONE EDILIZIA

Le opere di costruzione del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono state costruite giusta i seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Tortoreto, e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 217/2005 –Pratica edile n. 1565/C del 12.12.2005 rilasciato alla soc. XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX con progetto redatto dall'Arch.XXXXXXXX;
- Collaudo statico depositato alla Provincia di Teramo –servizio del Genio Civile con prot. 277918 del 12.1.2007 relativo alla pratica 19.06 deposito prot. 9764 del 16.01.2006
- Denuncia Inizio Attività DIA –Variante in corso d'opera al PdC n. 21x7/2005 acquisita al prot. Del Comune di Tortoreto con prot. 4939 del 03.03.2007 con elaborati grafici Tav. 1-2-3-3°-4-5-6 (oltre alle Tav. E06-E07 e E08 Im piani allegati al Permesso di costruire 217/2005) con Nulla Osta Ambientale Decreto n.48/2007 prot. 0004938/2007 del 05.04.2007.
- Verbale di collaudo “xxxxxxxxxxxxxxxxx delegazione Teramo n. 635/K/036 del 23.07.2007 prot. 500233 per l'ascensore CMA srl NF 108
- Autorizzazione all'allaccio delle acque reflue Ruzzo Reti spa prot.24875 del 31.07.2007
- Dichiarazione di Conformità impianto elettrico del 20.09.2007
- Dichiarazioni di Conformità impianti idrico, termico e gas del 17.07.2007
- Richiesta di certificato di agibilità acquisita dal comune di Tortoreto con prot. 25139 del 13.11.07 con relativi allegati.
- Relazione tecnica Agibilità n.14/07 di attestazione conformità del 10.10.2009 del Responsabile del Procedimento Comune di Tortoreto XXXXXXXXX.

- Certificato di agibilità n.14/07 prot. 25139/07 Pratica edilizia n. 1595/C emesso dal Responsabile del Servizio Settore 7 Comune di Tortoreto XXXXXXXX in data 12.10.2009 relativo al fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire n.217/2005 del 12.12.2005 e DIA prot 39 del 03.03.2007 pratica n. 56/07.

L'immobile risulta pertanto avere:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per l'Impianto Metano;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per l'Impianto Idrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per l'Impianto Termico.

Per quanto è stato possibile accertare dai documenti comunali non è stato rintracciato il certificato di attestazione di conformità energetica anche se citato come allegato nel contratto di locazione del 20/12/2015 reg. col n. 36 serie 3T il 08/01/2016.

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e i grafici relativi alla DIA n. 56/2007 fatto eccezione per lievi variazioni evidenziabili dal confronto, fra gli elaborati progettuali assentiti (DIA 56/2007) e grafico stato dei luoghi.

In caso di vendita, l'aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle lievi variazioni presenti, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa oggetto di valutazione, appartamento e garage, è inserito in contesto condominiale, pertanto ha diritti comuni su locali, spazi, parti condominiali e oneri relativi che risultano dalle disposizioni normative in materia e dal Regolamento di Condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi allegato a rogito del notaio Genua Nicola in data 5 dicembre 2007, repertorio n. 14508, registrato a Giulianova il 3 gennaio 2008 al n. 5, serie 1T e trascritto a Teramo il 4 gennaio 2008 ai numeri 118 e 119 di formalità.

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 immobili simili a quelli in esame tenendo presente: 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 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.

Pertanto si ritiene di poter considerare, previa opportuna rettifica con parametri di adeguamento in base alle caratteristiche interne di rifinitura e dell'attuale stato manutentivo oltre che occupazionale, un valore medio al metroquadro di €/mq 985,00 variabile da 760,00 € a xxxx.2xxxx0,00 €.

VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo c.t.	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO Appartamento con corte esclusiva e garage al piano terra: sito nel Comune di Tortoreto (TE) in via Nazionale n. 20-22-24	134,75 mq	985,00 €/mq	€ 132.700,00	100,00%	€ 132.700,00
Valore di stima:					€ 132.700,00

Valore di stima: € xxxx32.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità (Lievi difformità Catastali ed Edilizie, Stato Occupazionale, ...)	5,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 86.300,00

Il valore dei diritti pari a 1/1 di **Piena Proprietà** (LOTTO UNICO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 86.300,00 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 loro 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 23/10/2025

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



ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa

- Visure catastali

- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

D. TITOLO DI PROVENIENZA

E. CONTRATTO DI LOCAZIONE

F. SITUAZIONE COMUNALE

G. ELABORATO GRAFICO – Rilievo stato dei luoghi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA