

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia di Valutazione immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2006 riunita alla 272/2008 del R.G.E.

promossa da:

XX

XX

contro

XX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



---

---

SOMMARIO

<b>INCARICO .....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>LOTTO DUE .....</b>	<b>4</b>
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ .....	4
DATI CATASTALI .....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	5
STATO CONSERVATIVO .....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI .....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	6
SITUAZIONE EDILIZIA .....	9
REGIME FISCALE.....	10
<b>METODO DI STIMA .....</b>	<b>10</b>
<b>VALUTAZIONE .....</b>	<b>10</b>



---

---

## INCARICO

Con provvedimento del 17/10/2023, il Giudice disponeva:

*“che il tecnico stimatore – previo sopralluogo – rimetta aggiornamento del valore del bene”*

il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, già nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c., dopo aver effettuato il sopralluogo all’attualità, redige il presente Elaborato in aggiornamento al precedente del 06/02/2007.

---

---

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell’Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 3169 Reg. Gen. 5089 del 16/03/2006 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE), censiti:

- Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 369 Sub 2 Cat. C/3
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 369 Sub 4 Cat. A/2**
- Catasto TERRENI - Foglio 6 Particella 369 – Cat. ENTE URBANO

Come indicato nella precedente Relazione di Stima i beni pignorati erano stati suddivisi in lotti così costituiti:

**LOTTO UNO** – Locale ad uso laboratorio di circa mq. 146,00 ubicato al Piano Seminterrato con annessi locali ad uso ufficio, due wc ed un ripostiglio oltre ad un’area comune ad altra unità antistante il laboratorio di circa 81,50 mq.

**Foglio 6 Particella 369 Sub 2 Cat. C/3**

**LOTTO DUE** - Porzione di fabbricato costituito da un appartamento al P.Terra/Rialzato composto da: ingresso da scala esterna, pranzo/soggiorno con cucina, wc, 2 camere, bagno, 2 stanze e disimpegno, con balconi, cantina al Piano Interrato, garage al P. Seminterrato, sottotetto al P1, ed area ad uso esclusivo, oltre aree comuni al lotto 1 (Sub. 2).

Identificato al **Foglio 6 Particella 369 Sub 4 Cat. A/2**.

Nella presente relazione, **oggetto di valutazione sarà il solo lotto DUE**, in quanto il lotto UNO è stato oggetto di trasferimento nel corso della procedura stessa.



---

---

## LOTTO DUE

---

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato costituito da un appartamento al P.Terra/Rialzato composto da: ingresso da scala esterna, pranzo/soggiorno con cucina, wc, 2 camere, bagno, 2 stanze e disimpegno, con balconi, cantina al Piano Interrato, garage al P. Seminterrato, sottotetto al P1 ed area ad uso esclusivo, oltre aree comuni al Subalterno 2.

Ubicato in VIA SORRICCHIO n. 7 del Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE), Frazione COLOGNA SPIAGGIA.

---

### TITOLARITÀ

Le porzioni di cui al presente Lotto, risultano catastalmente intestate ai seguenti soggetti eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2  
nato XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2  
nata XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- X X X Proprietà 1/2
  - X X X Proprietà 1/2
- 

### DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento				Superficie catastale	Rendita			
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza					
	6	369	4	2	A/2	3	8,5 vani	209 mq	834,08	S1-T-1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra l'attuale identificazione catastale ed i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Mentre sussiste sostanziale corrispondenza tra la suddivisione interna indicata in planimetria e lo stato dei luoghi, al contrario non risulta indicato in planimetria il locale cantina al Piano 1S.

---

### CONFINI

La porzione Abitativa (Appartamento) del Sub 4 confina catastalmente:

- a Nord tramite spazi esterni su Sub 5 (BCNC)
- a Est con corte esclusiva (Sub 4),
- a Sud tramite spazi esterni su Sub 5 (BCNC),
- a Ovest con spazi esterni (sub 4) , oltre Vano scala interno sub 5 (BCNC).

Salvo Altri se/o variarti



**CONSISTENZA**

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Interna	Esterna		Convenzionale		
	Netta	Lorda				
Abitazione	134,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	2,80 m	T/Rialzato
Balconi	- mq	51,00 mq	0,30	15,30,mq	-	T/Rialzato
Garage	34,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	2,30	Seminterrato
Sottotetto	145,00 mq	160,00 mq	0,20	29,00 mq	0,30-1,70	1
Corte esclusiva		471,00 mq	0,05	23,55 mq	-	Terra
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		240,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato così come le porzioni immobiliari si presentano in stato di manutenzione e conservativo sostanzialmente discrete.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato unifamiliare con laboratorio e corte su 3 livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: cotto e ceramica
- vano scale e gradini rivestiti in ceramica
- Infissi esterni: in legno con persiane/oscuranti in legno
- Infissi interni e Portone di ingresso: porte in legno.
- Rivestimento bagni e cucina: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Camminamenti esterni e muretti di delimitazione rivestiti in ceramica con copertine in marmo
- Impianto elettrico, idrico: presente, apparentemente funzionante
- Impianto termico: caldaia a gas naturale e radiatori in alluminio,
- Spazi verdi esterni a giardino ben curata con Angolo barbecue,

**PIANO INTERRATO:** Locale con pavimento in ceramica, pareti tinteggiate in bianco con evidenti macchie ed aloni di umidità dovute alla scarsa circolazione di aria, ringhiera scale in ferro di colore nero.

**PIANO SEMINTERRATO:** Locale garage privo di serranda, pavimentato in ceramica compreso di battiscopa, pareti tinteggiate in bianco e n. 4 lucernari.

**PIANO TERRA:** Locale adibito ad abitazione comprendente: una zona pranzo-soggiorno con angolo camino, una cucina, due disimpegno, uno zona giorno ed uno zona notte, un wc, un bagno, uno studio e tre camere da letto, oltre a tre balconi (accessibili dalle camere da letto e dalla zona pranzo-soggiorno), e due terrazze, dove uno vi si accede tramite il locale cucina e l'altro (che comprende anche un locale lavatoio) vi si accede tramite disimpegno zona giorno.

Il wc ed il bagno presentano una pavimentazione ed un rivestimento alternato da greche in ceramica, sanitari in vetrochina con cabina doccia, il tutto di discreta qualità.

I balconi e terrazzi sono pavimentati in ceramica e presentano una balaustra in ferro.

**PIANO SOTTOTETTO:** Locale soffitta non abitabile con altezze che variano da un minimo di m 0,30 ad un massimo di m 1,70, completamente allo stato grezzo e non rifinito



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

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

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

- Stato di Conservazione: discreto;
- Tipologia: Fabbricato unifamiliare con laboratorio e corte su 3 livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

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

- Stato di Conservazione: Discreto;
- Grado delle rifiniture: Ordinarie;
- Affaccio: Normale, su aree e fabbricati circostanti;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

---

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ed in uso ai soggetti eseguiti unitamente alla loro famiglia.

---

#### PROVENIENZE VENTENNALI

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli eseguiti, nella precedente identificazione catastale:

Terreno Foglio 6 P.IIa 318 in forza di:

- Atto di compravendita par notar G. C. Zaffagnini del 20.05.1991 rep. 158.984 trascritto a Teramo il 28.05.1991 al n. 4435 Reg. Part. e al n. 6413 Reg. Gen. di formalità

Terreno Foglio 6 P.IIa 192 in virtù di:

- Atto di donazione par Notar G. C. Zaffagnini in data 23.05.1991 al rep. 159.090, e trascritto a Teramo il 04.06.1991 al n. 1616 dei Reg. Part. e al n. 6648 dei Reg. Gen.

In seguito, stipulati i due atti, le particelle 318 e 192 furono fuse, formando così l'attuale particella 369.

---

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 30/01/2003 Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXX  
Importo: € 410.000,00 Capitale: € 205.000,00 Percentuale interessi: 5,5 %  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX Rogante: XXXXXXXX Data:  
29/01/2003 N° repertorio: XXXXXX

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010

Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXX

Formalità successive

ISCRIZIONE – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
del 24/11/2022 Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXXX



- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 18/12/2003 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX  
Importo: € XXXXXX Capitale: € XXXXXX Percentuale interessi: 6,2 %  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Rogante: XXXXXXXXXXXXXXXX Data: 15/12/2003 N°  
repertorio: XXXXX/XXXXX  
Note: Gravante sui beni in: **ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 2 (lotto UNO)  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:  
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 369 Subalterno 1  
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 369 Subalterno 3  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno -

*ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010*  
*Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXX*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 12/03/2004 Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXX  
Importo: € XXXXX Capitale: € XXXXX Percentuale interessi: 6,29 %  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Rogante: XXXXXXXXXXXXXXXX Data: 11/03/2004 N° repertorio: XXXXXX  
Gravante sui beni in:  
**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 2 (lotto UNO)  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno – (TERRENO)

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010  
Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXXX

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 03/10/2005 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXX  
Importo: € XXXXXX Capitale: € XXXXX  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Gravante sui beni in:  
**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 390 Subalterno 2  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 2 (lotto UNO)  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno – (TERRENO)

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 18/09/2007  
Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXXX

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010  
Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXXX



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 03/10/2005 Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXXX  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010  
Registro particolare n. XXXXXXXX Registro generale n. XXXXXXXX

- **Ipoteca Legale** ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99  
Iscritto a TERAMO il 12/04/2006 Reg. gen. XXXXXXX - Reg. part. XXXXXXX  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX

Gravante su:  
**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 2 (lotto UNO)  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010  
Registro particolare n. XXXXXX Registro generale n. XXXXXX

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 01/10/2007 Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXXX  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXXXXXX

Gravante su:  
**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

- **Ipoteca Legale** ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99  
Iscritto a TERAMO il 13/07/2009 Reg. gen. XXXXXXXX - Reg. part. XXXX  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX

Gravante su:  
**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

- **Ipoteca Volontaria IN RINNOVAZIONE**  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 24/11/2022 Reg. gen. XXXXXX - Reg. part. XXXX  
Importo: € XXXXXXXXXXX Capitale: € XXXXXX  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

Gravante su:  
**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**  
Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare XXX del 30/01/2003





### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 16/03/2006 Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXXX

A favore di XX

Contro XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Gravante sui beni in:

**ROSETO DEGLI ABRUZZI:**

Foglio 6 Particella 369 Subalterno 2 (lotto UNO)

Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

Foglio 6 Particella 369 Subalterno – (TERRENO)

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010

Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXXX

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 23/10/2008 Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXXX

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXX

Gravante sui beni in: **ROSETO**

**DEGLI ABRUZZI:**

Foglio 6 Particella 369 Subalterno 2 (lotto UNO)

Foglio 6 Particella 369 Subalterno 4 (lotto DUE)

ANNOTAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2010

Registro particolare n. XXXX Registro generale n. XXXXX

### 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:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

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

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

---

### SITUAZIONE EDILIZIA

Le opere relative alla costruzione dell'edificio oggetto di esecuzione sono state realizzate in base ai seguenti titoli rilasciati dalla competente autorità del Comune di Roseto degli Abruzzi:

- Concessione Edilizia n. 363/95 del 27.11.1995,
- Concessione Edilizia in variante n. 74/98 del 13.03.1998
- Concessione Edilizia per il completamento n. 241/99 del 24.09.1999
- Richiesta di Certificato di abitabilità/agibilità/usabilità parziale in data 22.06.2000
- Certificato di abitabilità/agibilità/usabilità parziale rilasciato in data 05.07.2000 con il n° 48/00 relativo al Piano Seminterrato
- Certificato di collaudo statico delle strutture, depositato al Genio Civile di Teramo in data 11.05.1998.

Lo stato di fatto presenta delle lievi variazioni rispetto ai titoli concessori rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi.

Le difformità riscontrate sono:

- locale al Piano Interrato che risulta realizzato in assenza di titolo autorizzativo.



L'eventuale 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 difformità riscontrate ed eventuali ulteriori se presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari e conseguente allineamento catastale, diritti e sanzioni di circa 5.000,00 € di cui si terrà conto nella stima.

---

## REGIME FISCALE

I beni sono soggetti a Tassa di Registro.

---

---

## METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili comparabili ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, tenendo presente: la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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 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 del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

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

---

---

## VALUTAZIONE



Mappa dei Comparabili



<b>Ricerca di Mercato</b>	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Ciro Romualdi	Appartamento	Villa Maise
Tipologia	Appartamento	Via Ciro Romualdi	Appartamento
Fonte	Bene in vendita	Bene in Vendita	Bene in Vendita
Prezzo di Vendita	€ 150.000,00	€ 49.000,00	€ 39.000,00
Superficie	120 + corte 1.000 + soffitta	60 + corte 500 + p. auto	110 + corte 1820
Stato di Manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Prezzo Unitario	€/mq 710	€/mq 490	€/mq 240
Prezzo Medio Unitario	<b>480 €/mq</b>	Derivante da indagine di mercato	

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- differenza tra appartamento in complesso condominiale ed indipendente;
- consistenza e stato di manutenzione
- la localizzazione
- margine di trattativa di mercato
- esiti dei tentativi di vendita precedenti

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a:  $f = 0,95$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO DUE - Porzione di fabbricato appartamento garage sottotetto ed area	240,35 mq	460,00 €/mq	€ 110.561,00	100,00%	€ 110.000,00
VIA SORRICCHIO n. 7 Frazione COLOGNA SPIAGGIA.					
				Valore di stima:	€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezzamenti	Valore	Tipo
<b>Tipologia deprezzamento</b>		
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Presenza di difformità edilizie e catastali	5.000,00 <sup>1</sup>	€

**Valore proposto per la vendita: € 89.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 89.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e 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 20/08/2024

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

<sup>1</sup> Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione verifica edilizia e rilievo. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario



---

---

## ELENCO ALLEGATI

### LOTTO DUE

#### A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

#### B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria Catastale –  
Visura catastali

#### C. SUDDIVISIONE IN LOTTI

- Elaborato Grafico.

#### D. ELABORATI GRAFICI

- Planimetrie Stato dei Luoghi.

#### E. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIORNATA

