
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2015 del R.G.E.

promossa da

"...omissis..."

Mandataria di

"...omissis..."

contro

"...omissis..."



Vista Esterna Immobile

SOMMARIO

INCARICO.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
LOTTO DUE.....	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ	4
DATI CATASTALI	4
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
STATO CONSERVATIVO	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
METODO DI STIMA	8
VALUTAZIONE.....	9
LOTTO DUE	11

INCARICO

In data 18/02/2026, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. con incarico limitato alla revisione della stima già in atti, con particolare riguardo all'individuazione dei beni risultati non oggetto dei precedenti provvedimenti di riduzione del pignoramento, con il seguente quesito: "... verificare la rispondenza dei valori proposti dal tecnico ai valori di mercato attuali, con riferimento alle precipe zone interessate...". In data 19/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 09/03/2026 effettuava accesso all'immobile di cui al solo LOTTO indicato nella presente relazione, unitamente al custode giudiziario.

Con provvedimento del 13/03/2026 il G.E. mandavo allo stimatore come segue:

"... se uno dei beni non appartiene ai soggetti che non sono debitori rispetto al titolo esecutivo non deve essere stimato..."

Con provvedimento del 18/03/2026 il G.E. autorizzava lo scrivente a:

"... procedere alle operazioni di aggiornamento della stima del solo LOTTO 2 (Fg 26 P.lla 310 Sub 3-4) di proprietà di "...omissis..."....."

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 9153 Reg. Gen. 12763 del 15/10/2025 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:

nel Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE), censiti al:

Catasto TERRENI – Foglio 59 Particella 142

Catasto TERRENI – Foglio 59 Particella 450

Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 310 Sub 6 Cat C/2

Catasto FABBRICATI – Foglio 38 Particella 122 Sub 1 Cat A/4

Catasto FABBRICATI – Foglio 38 Particella 122 Sub 2 Cat A/3

Catasto FABBRICATI – Foglio 38 Particella 122 Sub 3 Cat A/3

Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 310 Sub 3 Cat A/2

Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 310 Sub 4 Cat C/6

Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 1408 Sub - Cat X

Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 27

Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 28

Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 32

Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 441

Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 782

Catasto TERRENI – Foglio 26 Particella 783

Catasto TERRENI – Foglio 30 Particella 135

Catasto TERRENI – Foglio 30 Particella 332

Catasto TERRENI – Foglio 30 Particella 335

Catasto TERRENI – Foglio 30 Particella 508

Catasto TERRENI – Foglio 30 Particella 509

Catasto TERRENI – Foglio 30 Particella 337

Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 310 Sub – Cat, A/2

A seguito della Restrizione di Beni avvenuta con Annotazione del 19/02/2021 Reg. Part. 490 e Registro Generale n. 2533, e come da indicazioni del G.E. nella presente relazione verrà effettuato l'aggiornamento della valutazione del solo seguente lotto:

- **LOTTO DUE** – Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su Appartamento al piano terra ubicato in Via G. Braga, n. 6, Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).
Composto da: ingresso/pranzo/soggiorno, retro-cucina, camera, bagno, con adiacente zona sgombero con WC e lavatoio ed annesso garage

Catasto FABBRICATI – Foglio 26 Particella 310 Sub 3 Cat A/2 e Sub 4 Cat C/6

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su Appartamento al piano terra ubicato in Via G. Braga, n. 6, Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).

Composto da: ingresso/pranzo/soggiorno, retro-cucina, camera, bagno, con adiacente zona sgombero con WC e lavatoio ed annesso garage

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare, oggetto del presente lotto, risulta intestata al seguente soggetto:

- "...omissis..." Piena Proprietà 1/1

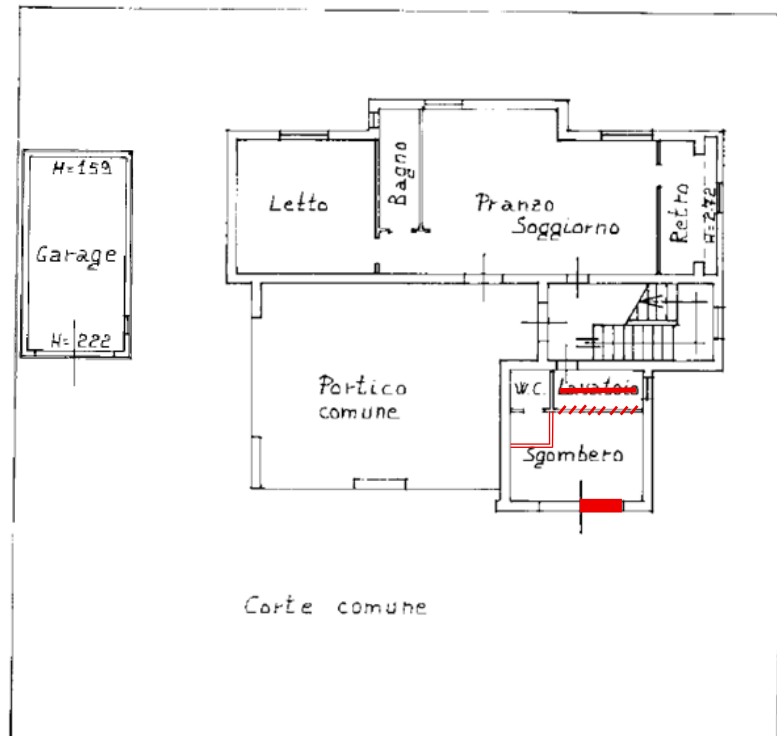
La porzione immobiliare è stata pignorata per i seguenti diritti:

- "...omissis..." Piena Proprietà 1/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	3		A/2	2	4,0 vani	83 mq	330,53 €	T	-
	26	310	4		C/6	2	18 mq	21 mq	62,28 €	T	

Corrispondenza catastale



Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti, ad eccezione delle seguenti difformità rilevate:

- Diversa distribuzione interna dei locali WC e Lavatoio nel locale di sgombero
- Diversa conformazione apertura nel locale di sgombero esiste finestra di ridotte dimensioni rispetto a quanto indicato in planimetria

CONFINI

La porzione ad uso residenziale al piano terra confina catastalmente con:

Nord, Sud ed Ovest con Spazi esterni comuni

Est: in parte con portico comune, in parte con vano scala

Il Garage annesso confina con:

Nord, Est ed Ovest con corte esterna comune

Est: con P.lla 264

Salvo altri se/o variati

CONSISTENZA¹

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,90 m	T
Locale Sgombero	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,90 m	T
Garage	21,00 mq	0,25	5,25 mq	1,59-2,22 m	T
Totale superficie convenzionale:			92,25mq		

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, in forza di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 04/04/1998 Notaio Giovanni SCACCIA Repertorio n. 108096 Racc. 19910 - Registrazione n. 1238 registrato in data 23/04/1998 UR Sede PESCARA (PE) - Voltura n. 2886.2/1998 in atti dal 10/06/1998 – Trascritto con Registro generale n. 3754 Registro particolare n. 2692 presentazione del 07/04/1998.

Da "...omissis...".

Per quanto riguarda gli immobili di cui al presente lotto:

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

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare di cui al presente lotto si presenta in condizioni di manutenzione discreto/buono.

Il fabbricato, nelle sue porzioni esterne si presenta in stato conservativo normale/discreto, con necessità di essenziali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il tutto come riportato nella Documentazione Fotografica allegata.

¹ Consistenze ed altezze determinate sulla base della planimetria e visura catastale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive, del complesso oggetto di valutazione, sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale su più livelli
- Fondazioni e Str. verticali: miste in parte in c.a. in parte in muratura
- Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati
- Pavimentazione interna: in parte ceramica
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato,
- Infissi esterni: in metallo
- Rivestimento bagni: ceramica e sanitari in vetrochina
- Impianto elettrico, idrico, riscaldamento: presenti, da verificare, revisionare ed eventualmente adeguare

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

- Caratteristiche Ambientali: Normale con filtering negativo², zona semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Normale,
- 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: Normale/Discreta,
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: corte comune in parte pavimentata in parte a verde

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

- Stato di Conservazione: Discreta/Buona
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: Terra;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari, come rilevato in sede di sopralluogo, risultano occupate dal soggetto esecutato, da familiari dei soci, all'interno sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali.

² Prossimità a centro di raccolta ecologica/rifiuti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, alla data della perizia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 15/10/2025 Reg. gen. 12763 - Reg. part. 9153

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..." e "...omissis..."

Note: Gravante su beni in ROSETO DEGLI ABRUZZI: Foglio 26 Particella 310 Sub 3 Cat A/2 e Sub 4 Cat C/6 ed altri

ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI presentata il 19/02/2021

Registro particolare n. 490 Registro generale n. 2533

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui la porzione in oggetto è parte, è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prat. 39/67 del 13/04/1967;

- Autorizzazione di Abitabilità Prat. n. 39/67 del 08/03/1971

- Domanda di Condono Edilizio Prot. 9925 del 01/04/1986

Per quanto è stato possibile accertare, vista la documentazione allegata alla precedente perizia estimativa del 31/05/2017, a seguito della richiesta effettuata al Comune di Roseto degli Abruzzi, il 12/09/2016, dal tecnico Estimatore della precedente relazione di stima, salvo documentazione non fornita, la domanda di Condono Edilizi all'attualità non risulta perfezionata.

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ad eccezione delle seguenti difformità rilevate:

- Diversa distribuzione interna dei locali WC e Lavatoio nel locale di sgombero
- Diversa conformazione apertura nel locale di sgombero esiste finestra di ridotte dimensioni rispetto a quanto indicato in planimetria

Per la regolarizzazione/adequamento delle difformità rilevata si stima un costo tra pratica edilizia, onorari, diritti, aggiornamento catastale e sanzioni di circa 3.000,00 €³.

In ogni caso, 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 di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici ed eventualmente perfezionare la pratica di condono edilizio.

³ 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Allo stato, per quanto è stato possibile accertare, la porzione immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame vi è necessità di allegare Attestato di Prestazione in corso di validità per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

Pertanto, sarà necessario redigere attestato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

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)⁴, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, 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, le caratteristiche tecnologiche e di prestazione energetica, 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 del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- atti di compravendita recenti;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

⁴ Ricerche di Mercato a parte

VALUTAZIONE




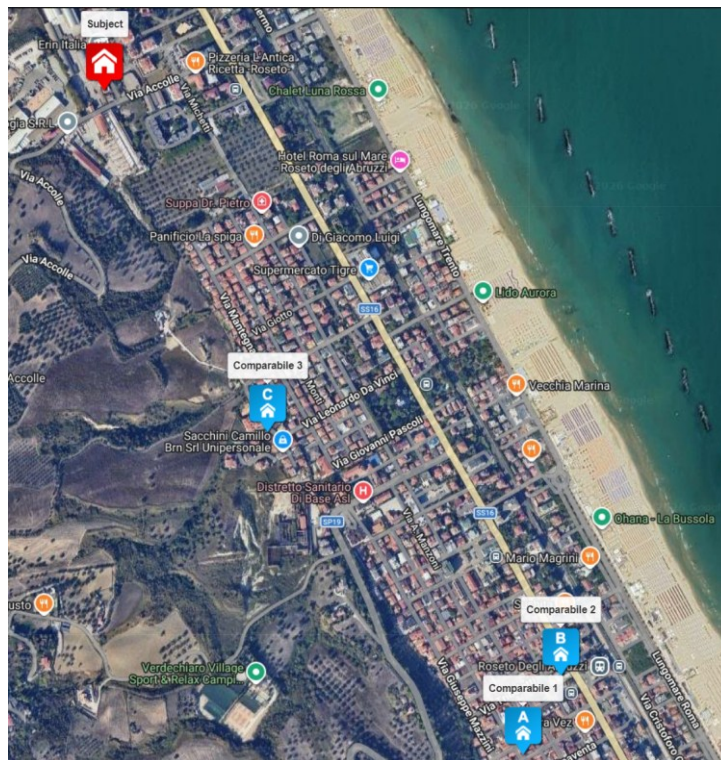
Ricerca di Mercato	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
			
Localizzazione	Via E. De Amicis	Via Triboletti	Via Boccaccio
Fonte	Atto di Compravendita	Atto di Compravendita	Atto di Compravendita
Data di Vendita	2025	2025	2025
Prezzo di Vendita	€ 115.000,00	€ 110.000,00	€ 133.000,00
Stato Manutenzione	Buono	Discreto	Discreto
Fabbricato	Buono	Discreto	Sufficiente
Superficie	80 mq	75 mq	81 mq
Prezzo Unitario	1.437 €/mq	1.466 €/mq	1.641 €/mq

Tabella dei Comparabili



Mappa dei Comparabili

Rapporto di Stima MCA

1. TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo di Vendita	€ 115.000,00	€ 110.000,00	€ 133.000,00	
Margine di trattativa	0%	0%	0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	110.000,00	133.000,00	-
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	80,00	75,00	81,00	77,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sgombero SGO (mq)	0,00	0,00	0,00	21,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage GAR (mq)	0,00	0,00	10,00	21,00
Spazi Esterni EST (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Stato Manutenzione Edificio STE (n)	3	3	3	4
Stato Manutenzione Unità STU (n)	4	4	4	4
Panorama PAN (0-1)	0	0	1	0
Superficie Commerciale	80	75	84	93

2.3 INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(SGO)/p(SUP)	0,50
p(TER)/p(SUP)	0,35
p(GAR)/p(SUP)	0,25
p(EST)/p(SUP)	0,10
Costo servizio a nuovo (euro):	9.000,00
- vetustà subject (anni)	15
- vita media (anni)	10
Costo intervento manutenzione (euro)	12.000,00
Costo intervento manutenzione (euro)	25.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)			
Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-95,83	-91,67	-110,83
p(SUP) (euro/mq)	€ 1.437,50	€ 1.437,50	€ 1.437,50
p(BAL) (euro/mq)	€ 431,25	€ 431,25	€ 431,25
p(SGO) (euro/mq)	€ 718,75	€ 718,75	€ 718,75
p(TER) (euro/mq)	€ 503,13	€ 503,13	€ 503,13
p(GAR) (euro/mq)	€ 359,38	€ 359,38	€ 359,38
p(EST) (euro/mq)	€ 143,75	€ 143,75	€ 143,75
p(SER) (euro/n)	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00
p(STE) (euro/n)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
p(STE) (euro/n)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ (euro)	115.000,00	110.000,00	133.000,00	
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00	
SUP (mq)	-4.312,50	2.875,00	-5.750,00	
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	0,00	
SGO (mq)	15.093,75	15.093,75	15.093,75	
TER (mq)	0,00	0,00	0,00	
GAR (mq)	7.546,88	7.546,88	3.953,13	
EST (mq)	0,00	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	0,00	
STE (n)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
STU (n)	0,00	0,00	0,00	
Prezzi corretti (euro)	145.328,13 €	147.515,63 €	158.296,88 €	8,92%
Peso	25,00	25,00	50,00	100,00
Valore Finale di Stima	152.000,00 €			

In definitiva dunque:

- **Valore di mercato: € 146.000,00**
- **Divergenza % assoluta: 6,06% < 10%** (entro i limiti stabiliti dagli IVS).

LOTTO DUE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO DUE –Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su Appartamento al piano terra ubicato in Via G. Braga, n. 6, Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).	92,25 mq	1.647,00 €/mq	€ 151.935,75	100,00%	€ 151.935,75
Valore di stima:					€ 152.000,00

Valore di stima in c.t.: € 152.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difformità Catastali ed Edilizie	3.000,00 ⁵	€

Valore proposto per la vendita: € 127.000,00

Il valore del LOTTO DUE in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 127.000,00 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 24/04/2026

L'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Claudio Reginelli

⁵ 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.

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Planimetrie Catastali
- Visure catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi e Grafici

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

E. PROVENIENZA

- Titoli di Provenienza

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA