

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli,  
nell'Esecuzione Immobiliare 220/2022 del R.G.E.

promossa da

“...omissis...”

e per essa quale mandataria

“...omissis...”

contro

“...omissis...”



## SOMMARIO

---

INCARICO.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	4
LOTTO UNICO .....	5
DESCRIZIONE.....	5
TITOLARITÀ .....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
DATI CATASTALI .....	5
STATO CONSERVATIVO .....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
VALUTAZIONE.....	9



**TRIBUNALE DI TERAMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE**

Giudice precedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	220/2022		
Creditore Procedente:	“...omissis...”		
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> - no
Debitore:	“...omissis...”		
Numero lotti proposto	Unico		

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO**

valore di vendita proposto	€ 24.000,00		
tipologia beni del lotto	Appartamento con Cantina		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	C.da Scalepicchio		
lotto UNICO	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione			



## INCARICO

---

---

In data 10/01/2023, il sottoscritto Ing. Reginelli Claudio, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 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. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 12/11/2022, depositato il 29/11/2022 a Favore di “...*omissis*...” contro “...*omissis*...”.
- Istanza di Vendita depositata il 06/12/2022
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 02/01/2023.
- Relazione Notarile e Certificazione Ipotecaria depositata il 23/12/2022

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

---

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 14976 Reg. Gen. 20440 del 21/12/2022 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:  
nel Comune di TEAMO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 60 Particella 340 Sub 15 Cat A/4

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** – Appartamento al piano primo con fondaco al piano seminterrato.  
Ubicato in C.da Scalepicchio – Teramo (TE) –  
Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso/pranzo/cucina, 2 vani, bagno, piccolo disimpegno e 2 balconi, oltre fondaco al piano seminterrato.



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE

Appartamento<sup>1</sup> ubicato in C.da Scalepicchio – Teramo (TE) posto al piano primo composto da: ingresso/pranzo/cucina, 2 vani, bagno, piccolo disimpegno e 2 balconi, oltre fondaco al piano seminterrato.

### TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione, risultano intestate catastalmente ai seguenti soggetti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1) Codice fiscale: TSC FNC 58D67 L103D

Le porzioni immobiliari vengono pignorate per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1) Codice fiscale: TSC FNC 58D67 L103D

Attualmente il soggetto esecutato risulta deceduta a SCOPPITO (AQ) il 15/12/2022, come da Certificato di Morte in atti

### CONFINI

La porzione abitativa oggetto di pignoramento confina catastalmente con.

- Nord: spazi esterni su strada privata
- Sud: vano scala
- Est spazi esterni
- Ovest: spazi esterni

Salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA<sup>2</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P1	38,00 mq	49,00	1,00	49,00 mq	3,00	1
Balcone P1	-	8,00	0,30	2,40 mq	-	1
Cantina	4,00 mq	6,00	0,25	1,00 mq	2,90	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,40 mq</b>		

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	340	15	2	A/3	1	4 vani	51 mq	159,07 €	S1-1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

<sup>1</sup> oltre ai diritti su porzioni comuni su vano scala, centrale termica, serbatoio per gasolio, piazzale antistante dove vi sono posti macchina all'aperto il tutto come da rogito del Notaio Marco Angeloni del 05/02/1986

<sup>2</sup> Riferita alle planimetrie e documentazione catastali



## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato, di cui le porzioni sono parte, non di recente realizzazione, si presenta in condizioni appena sufficienti, la porzione immobiliare presenta uno stato conservativo sufficiente, con alcuni elementi (infissi, rivestimento, pavimentazione balcone) rinnovati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare, risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio su 2 livelli a destinazione residenziale
- Fondazioni e Str. verticali: muratura
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: graniglia di marmo e ceramica
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
- Infissi esterni: alluminio/pvc.
- Impianto elettrico ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Portoncino blindato

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

- Caratteristiche Ambientali: Mediocre, zona periferica;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitata,
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: mediocre, i principali servizi commerciali ed amministrativi sono raggiungibili nel raggio di 0,3-1,5 km;

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

- Stato di Conservazione: Mediocre
- Tipologia: Fabbricato su 2 livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

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

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: 1;
- Affaccio: limitato su fabbricati circostanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Le porzioni immobiliari risultano occupate dal fratello dell'esecutata, "...omissis...", all'interno sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

La porzione immobiliare in oggetto, è pervenuta all'esecutata, in virtù di:

- ATTO di COMPRAVENDITA del 24/03/1994 Notaio Capodivento Rep./Racc 24205/4015 trascritto ai nn. 4164/2610 il 18/04/1994

Dai Signori "...omissis..." e "...omissis...".

Pertanto relativamente ai beni oggetto di pignoramento:



- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

#### VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TERAMO il 21/12/2022 Reg. gen. 20440 - Reg. part. 14976

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

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Teramo:

Foglio 60 Particella 340 Sub 15

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Teramo il 30/05/2008 Reg. gen. 9383 - Reg. part. 1869  
Importo: € 150.000,00 Capitale: € 75.000.000 Percentuale interessi: 6,1 %  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Teramo:  
Foglio 60 Particella 340 Sub 15
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscrizione del 11/03/1995 - Registro Particolare 384 Registro Generale 3052  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 121420 del 10/03/1995  
1. Annotazione n. 1030 del 11/04/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)  
2. **Annotazione n. 1331 del 27/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscrizione del del 27/07/2005 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 12205  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO 214327/40470 del 26/07/2005  
1. Comunicazione n. 1433 del 01/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/06/2008. **Cancellazione totale** eseguita in data 21/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

### 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

---

Il Fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono parte è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

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 di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati 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 la porzione immobiliare (sub 30) in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento, e di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni e l'indice di prestazione energetica.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti (6-12 mesi), per beni immobili aventi destinazione d'uso residenziali appartenente allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, 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 presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuati 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 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

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	C.da Scalepicchio	C.da Scalepicchio	Via Insorti Bosco Martese
Prezzo di Vendita	€ 49.000,00	€ 45.000,00	€ 57.000,00
Superficie	85 mq	80 mq	95 mq
Stato di Manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Prezzo Unitario	€/mq 576	€/mq 562	€/mq 600
Prezzo Medio Unitario	<b>579 €/mq</b>	Derivante da indagine di mercato	

**Rapporto MCA**

1. TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	49.000,00	45.000,00	57.000,00	-
Data DAT (mesi)	1	1	1	0
Superficie principale SUP (mq)	85,00	80,00	95,00	49,00
Balconi BAL (mq)	9,00	10,00	12,00	8,00
Cantina CAN (mq)	5,00	5,00	10,00	6,00
Terrazzi TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage GAR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Giardino EST (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Stato Manutenzione STM (n)	3	3	3	3
Accesso ASC (0-1)	0	0	0	0
Panorama PAN (0-1)	0	0	0	0
Superficie Commerciale	89	84	101	53

2.3 INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,25
p(TER)/p(SUP)	0,35
p(GAR)/p(SUP)	0,50
p(EST)/p(SUP)	0,05
Costo servizio a nuovo (euro):	7.500,00
- vetustà subject (anni)	15
- vita media (anni)	15
Costo intervento manutenzione (euro)	17.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)			
Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-40,83	-37,50	-47,50
p(SUP) (euro/mq)	€ 534,12	€ 534,12	€ 534,12
p(BAL) (euro/mq)	€ 160,24	€ 160,24	€ 160,24
p(CAN) (euro/mq)	€ 133,53	€ 133,53	€ 133,53
p(TER) (euro/mq)	€ 186,94	€ 186,94	€ 186,94
p(GAR) (euro/mq)	€ 267,06	€ 267,06	€ 267,06
p(EST) (euro/mq)	€ 26,71	€ 26,71	€ 26,71
p(SER) (euro/n)	€ -	€ -	€ -
p(STM) (euro/n)	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ (euro)	49.000,00	45.000,00	57.000,00	
DAT (mesi)	-40,83	-37,50	-47,50	
SUP (mq)	-19.228,49	-16.557,86	-24.569,73	
BAL (mq)	-160,24	-320,47	-1.121,66	
CAN (mq)	133,53	133,53	-534,12	
TER (mq)	0,00	0,00	0,00	
GAR (mq)	0,00	0,00	0,00	
EST (mq)	0,00	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	0,00	
STM (n)	0,00	0,00	0,00	
Prezzi corretti (euro)	29.703,97 €	28.217,69 €	30.726,98 €	8,89%
Peso	15,00	70,00	15,00	100,00
<b>Valore Finale di Stima</b>	<b>29.000,00 €</b>			

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO – Appartamento al piano primo con fondaco al piano seminterrato. Ubicato in C.da Scalepicchio – Teramo (TE)	52,40 mq	553,00 €/mq	€ 28.977,00	100%	€ 29.000,00
Valore di stima:					€ 29.000,00

Valore di stima: € 29.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 24.000,00**



Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 24.000,00 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 10/09/2023

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



## ELENCO ALLEGATI

---

### **LOTTO UNICO**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare.

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C. ELABORATI GRAFICI**

- Rilievo stato dei luoghi<sup>60</sup>

#### **D. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

