



ARCHITETTURA e SICUREZZA

Via Aldo Moro, 2 - 64025 Pineto (TE)

C.F.: TRLGLC68B29A345N - P.IVA: 01553730670

Cell: 3476500010

Email: gianlucaturilli@inwind.it - Pec: gianluca.turilli2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione immobiliare dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianluca TURILLI,
nell'Esecuzione Immobiliare 160/2025 del R.G.E.

promossa da:

"OMISSIS"

Contro

"OMISSIS"

SOMMARIO

Tribunale di Teramo	1
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.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
SITUAZIONE EDILIZIA	7
PARTI COMUNI	8
METODO DI STIMA	9
VALUTAZIONE.....	9

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori	
	Procedura Esecutiva :	160/2025	
	Creditore Procedente:	"OMISSIS"	
	privilegio fondiario	☐	si ☐ no
	Debitore:	"OMISSIS"	
	Numero lotti proposto	Unico	

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 30.771,00	
	tipologia beni del lotto	Locale di deposito ad uso esclusivo	
	diritto reale	☒	proprietà ☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒	100% ☐ quota
	Ubicazione:	Comune di Tortoreto (TE) Via Guglielmo Pepe n.97	
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 10/10/2025, il sottoscritto Arch. Gianluca Turilli, riceveva notifica di provvedimento e veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ed in data 14/10/2025 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 15/07/2025 notificato ai sensi e per gli effetti dell'art 143 cpc il 22/07/2025;
- Istanza di Vendita depositata il 15/09/2025;
- Duplo Nota di Trascrizione Pignoramento del 22/07/2025 depositata il 29/07/2025;
- Nota Trascrizione Ipotecaria del 22/07/2025 depositata il 28/07/2025;
- Certificazione notarile Nota di Trascrizione Registro Particolare 9543 del 22/07/2025.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto dell'Atto di pignoramento e riportato nella relativa Nota di Trascrizione del 22/07/2025 Reg. Gen. 12788 Reg. Part. n. 9543 è il seguente, sito nel Comune di Tortoreto (TE), censito:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 1482 SUB 6 CAT C/2;**

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

LOTTO UNICO

Locale di deposito ad uso esclusivo, per la quota di 1/1 di proprietà, sito nel Comune di Tortoreto (TE) in Via Guglielmo Pepe n.97.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Il locale di deposito ad uso esclusivo, per la quota di 1000/1000 di proprietà, sito in Via Guglielmo Pepe n.97, nel Comune di Tortoreto, è situato al piano terzo di una costruzione di civile abitazione, è un unico spazio aperto di 157 m², allo stato grezzo quindi totalmente da completare.

Il tutto censito al:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 1482 SUB 6 CAT C/2.**

TITOLARITÀ

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

Per quanto riguarda la proprietà del locale di deposito ad uso esclusivo **Foglio 19 Particella 1482 SUB 6:**
"OMISSIS" proprietà per la quota di 1000/1000;

Gli immobili vengono pignorati per i seguenti diritti:

- Diritti per la quota 1000/1000 di proprietà per il locale di deposito.

COMUNE DI TORTORETO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1482	6	1	C/2	1	157 m ²	Totale: 0 m ²	€ 340,55	P3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Sussistono lievi difformità interne tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato durante il primo sopralluogo, come il tetto realizzato a quattro falde spioventi continue, anziché con una parte piana al centro e una sorte di abbaino cieco sui lati nord e sud, il perimetro costituito in un quadrato semplice al posto di quello con due aggetti sui lati nord e sud e diversa distribuzione dei pilastri e travi di collegamento (come mostrato nell'allegato D).

CONFINI

L'appartamento al piano primo con annesso garage esclusivo per la quota di 1/1 di proprietà confina:

- a nord con la p.lla 1450;
- ad est con Via Guglielmo Pepe;
- a sud con la p.lla 1311;
- a est con il tracciato ferroviario;

salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito ad uso esclusivo	158,94 mq	236,69 mq	0,50	118,35 mq	2,80 m	P3
Consistenza Totale:				118,35 mq		

NB:

Si indica la superficie del locale di deposito ed uso esclusivo per la quota di 1000/1000 di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio, con gli annessi e pertinenze, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/11/2025, il locale di deposito ad uso esclusivo per la proprietà di 1000/1000 risulta essere privo di finiture (allo stato grezzo quindi totalmente da completare) e con presente solo l'impianto elettrico per dare luce artificiale al locale che essendo un sottotetto senza aperture risulta essere non illuminato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

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

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale;
- Fondazioni e strutture verticali: cemento armato;
- Copertura a più falde;
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne: senza intonaco e senza tinteggiatura;
- Area esterna: parte dell'ingresso pavimentata, una parte asfaltata e cortile intorno;
- portone d'ingresso: tavola di legno multistrato;
- area recintata sui lati nord e ovest con cordolo in c.a. e rete metallica verde, sui lati sud ed est con recinzione in cemento armato;
- accesso esterno ai garage condominiali attraverso strada asfaltata;
- scala interna in c.a. con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro;
- impianto di ascensore assente;
- pavimentazione interna al locale di deposito assente;
- infissi esterni condominiali in alluminio con serrande avvolgibili in pvc, mentre nel locale di deposito essendo un sottotetto sono assenti;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: solo impianto elettrico presente, gli altri impianti assenti;

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: Discreto;
- Tipologia: fabbricato su più livelli a destinazione residenziale;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Discreto;

Le caratteristiche intrinseche del locale di deposito ad uso esclusivo, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Carente;
- Grado delle rifiniture: Assente;
- Affaccio: Assente;

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Essendo un locale di deposito non risulta essere occupato dall'esecutato e da altre persone, come da certificato di stato famiglia con rapporti di parentela del Comune di Tortoreto, richiesto in data 23/10/2025 con protocollo n. 0034174.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il locale di deposito ad uso esclusivo è pervenuto all'attuale proprietario, il sig. **"OMISSIS"**, per la quota di 1000/1000 di proprietà con:

- Licenza Edilizia n.118 del 14/06/1976 per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- atto di compravendita del Notaio Avv. Alberto IELO del 12/01/1964 registrato a Giulianova il 21/01/1964 al n.928, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 23/01/1964 al n.o. 898 di formalità dai precedenti proprietari, i coniugi **"OMISSIS"**.

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

Trascrizioni

- **Trascrizione Contro - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
del 22/07/2025 - Registro Particolare 9543 Registro Generale 12788
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 2526/2025
del 15/07/2025
Contro **"OMISSIS"**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, risulta 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 cad.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è situato in Via Guglielmo Pepe n.97 nel Comune di Tortoreto e ricade in destinazione urbanistica quanto segue:

- 100% in zona B1b – Ambiti edificati di recente formazione - Insediamenti intensivi fronte mare e collinari del P.R.G. vigente.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il Fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Tortoreto

- Licenza Edilizia n.118 del 14/06/1976;

Per quanto è stato possibile accertare risultano lievi difformità tra lo stato realizzato e lo stato assentito, quali il tetto realizzato a quattro falde spioventi continue, anziché con una parte piana al centro e una sorte di abbaino cieco sui lati nord e sud, il perimetro costituito in un quadrato semplice al posto di quello con due

aggetti sui lati nord e sud e diversa distribuzione dei pilastri e travi di collegamento (come mostrato nell'allegato D) e per l'eventuale regolarizzazione/adeguamento, il probabile acquirente potrà a sue cure e spese inoltrare agli enti preposti pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di cui si è tenuto conto nella stima.

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.

PARTI COMUNI

Il locale di deposito ad uso esclusivo oggetto di valutazione, per la quota di 1000/1000 di proprietà, è inserito in un contesto condominiale aventi parti in comune con le altre unità (vano scala e area condominiale esterna).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 presunte caratteristiche ai fini energetici allo stato attuale, le variazioni delle altezze interne a seguito di controsoffittature e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

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:

- ## VALUTAZIONE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **TERAMO**Comune: **TORTORETO**Fascia/zona: **Centrale/LIDO:%20VIA%20INDIPENDENZA,%20VIA%20PEPE,%20VIA%20OBERDA
N,%20VIA%20LEOPARDI,%20VIA%20VIRGILIO,%20VIA%20SILONE,%20VIA%20TA!**Codice zona: **%20VIA%20DE%20GASPERI,%20VIA%20DON%20STURZO**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	570	800	L	2,1	2,9	N
Negozi	Normale	1150	2200	L	5,6	11	N

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

- attuali condizioni di mercato;
- stato conservativo: privo di finiture.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in c.t.
LOTTO UNICO - Locale di deposito ad uso esclusivo, per la quota di 1000/1000 di proprietà ubicata nel Comune di Tortoreto (TE) in Via Guglielmo Pepe n.97	118,35 mq	400,00 €/mq	€ 47.340,00	100,00%	€ 47.340,00
Valore di stima in c.t.:					€ 47.340,00

Valore di stima in c.t.:

€ 30.771,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Criticità (Lievi difformità Catastali ed Edilizie, Stato di Occupazione, ...)	10,00	%
Assenza finiture	5,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 30.771,00

Il valore dei diritti pari a 1000/1000 di **Piena Proprietà** (LOTTO UNICO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 30.771,00 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 suo mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore 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.

Pineto, li 07/01/2026

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.

Arch. Gianluca Turilli

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Viste Satellitari e Stralcio Catastale.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

D. ELABORATI GRAFICI

- Stato approvato e stato di fatto emerso dal rilievo.

E. PROVENIENZA

- Titolo edilizio

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo primo accesso.