

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gianfranco Giuliani,
nell'Esecuzione Immobiliare **162/2025** del R.G.E.

promossa da

Condominio *****

Codice fiscale: *****

Viale ***** Nereto (Te)

contro

Codice fiscale: *****



vista appartamento da Viale Europa

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice dell'Esecuzione	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva:	n. 162 / 2025		
Creditore Procedente:	Condominio *****		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Debitore:	***** *****		
Numero lotti proposti	unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 90.000,00		
tipologia beni del lotto	Appartamento in Nereto		
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:	Viale Europa n. 40/A		
LOTTO UNICO	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input 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.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	13

In data 10/10/2025, il sottoscritto Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. *** ***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa n. 40A, scala C, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.81524 13.81527)

Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e terrazza. È annesso un locale garage, posto al piano primo sottostrada.

La vendita del bene non è soggetta IVA ma tassa di registro.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/02/2026.

Custode delle chiavi: Il Custode - Dott.ssa Laura Di Paolantonio

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa n. 40A, scala C, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà dell'esecutato indicato.

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà *****+ 1 a due lati, vano ascensore e a mezzo distacchi con strada privata, salvo altri o variati.

Il garage confina con spazio condominiale, proprietà *****+ 1, proprietà ***** S.p.A., salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,45 - 3,00 m	quarto
Balcone scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	quarto
box auto	21,00 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,00 m	primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				126,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2004 al 18/07/2007	***** S.R.L. sede in NERETO (TE)	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 1461, Sub. 39 Categoria A2
Dal 18/07/2007 al 22/02/2012	***** nato in ***** (EE) il **/**/****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 1461, Sub. 39 Categoria A2

Dal 22/02/2012 al 03/03/2026	***** nata in ***** (EE) il **/**/****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1461, Sub. 39 Categoria A2
------------------------------	---	---

I suindicati dati sono da intendersi anche per il garage censito al foglio 6, particella 1461 sub 13.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Su b.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
6	1461	39		A2	3	5 vani	mq. 108 mq	322,79 €	Quarto	
6	1461	13		C6	2	21 mq.	23 mq. mq	23,86 €	Primo Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (ad eccezione dell'indicazione di un wc anziché una cucina) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.
A tal proposito si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Risulta costituito un condominio denominato Condominio ***** che l'altro risulta essere il creditore procedente.

Sono oggetto di proprietà comune delle singole unità immobiliari tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i portici, i cortili e le facciate e quanto altro previsto dall'art 1117 del codice civile. Sono comuni, inoltre, l'area esterna ed atrio di ingresso, L'ascensore e l'autoclave.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù o altre limitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature perimetrali e tramezzature in laterizio, solai di interpiano e copertura in latero-cemento.

L'abitazione è situata al piano quarto ed è composta da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e terrazza oltre un locale garage, sito al piano primo sottostrada.

L'altezza dei locali è variabile da un minimo di mt. 2,46 ad un massimo di mt. 3,00.

L'appartamento gode di bella vista verso nord-est.

I pavimenti interni sono realizzati in gres, le pareti divisorie tra i vari ambienti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo; gli infissi esterni sono in legno di abete con doppio vetro, avvolgibili in PVC; il portone di accesso all'appartamento è in legno del tipo blindato; le porte degli ambienti interni sono del tipo tamburato.

Le finiture sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria.

L'impianto termico dell'appartamento è del tipo autonomo con caldaia standard.

L'impianto idrico è sottotraccia.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito della liberazione forzata eseguita in data 26 febbraio 2026 l'appartamento risulta attualmente libero da persone.

Ci sono alcuni beni mobili che devono essere rimossi come evidenziato nella documentazione fotografica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/2002 al 18/07/2007	***** S.r.l. con sede in Nereto Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	06/03/2002	124081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Teramo	27/03/2002		3277
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007 al 22/02/2012	***** ***** nato in ***** (EE) il **/**/****, piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	18/07/2007	225374	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	20/07/2007		8689
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2012 al 03/03/2026	***** ***** nata in ***** il **/**/****, piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	22/02/2012	241630	58546
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	24/02/2012	3339	2618
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 29/08/2024
Reg. gen. 14474 - Reg. part. 10820
Quota: piena proprietà
A favore di Condominio *****
Contro ***** *****
La procedura esecutiva risulta estinta.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/07/2025
Reg. gen. 13167 - Reg. part. 9791
Quota: piena proprietà
A favore di Condominio *****
Contro ***** *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Edificio realizzato dalla società costruttrice: ***** S.r.l. in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 46/02, pratica edilizia 46/00 prot. 9085/00 del 28/11/2002;
Permesso di costruire n.2/04, pratica edilizia 10/03, prot. 2717/03 del 05/02/2004
Permesso di costruire n. 36/04, pratica n. 50/04 prot. 8563 del 27/11/2004
Permesso di costruire n. 40/05 del 14/10/2005
Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia di sottotetti n. 59/06 del 22/11/2006
Quest'ultimi due titoli non hanno interessato l'unità immobiliare individuata con la particella 1461/13.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono oggetto di proprietà comune delle singole unità immobiliari tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i portici, i cortili e le facciate e quanto altro previsto dall'art 1117 del codice civile

Sono comuni, inoltre, l'area esterna e l'atrio di ingresso, l'ascensore e l'autoclave.

Risulta costituito un condominio denominato Condominio ***** che l'altro risulta essere il creditore precedente.

La quota condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente che sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'appartamento è la seguente:

Il valore del consuntivo dell'anno 2025 è di Euro 611,32

Il costo preventivo dell'anno 2026 è di Euro 796,83

per un totale di Euro 1.408,15_

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa n. 40A, scala C, piano 4 Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e terrazza. E' annesso un locale garage, posto al piano primo sottostrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 39, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.937,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nereto (TE) - Viale Europa n. 40A, scala C, piano 4	126,25 mq	950,00 €/mq	€ 119.937,50	100,00%	€ 119.937,50
				Valore di stima:	€ 119.937,50

Valore di stima: € 119.937,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Altro: variazione catastale	5.950,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

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.

Allegati:

- A - vista da Google Maps
- B - documentazione catastale (mappa, elaborato planimetrico, planimetrie dell'appartamento e del garage, visure attuali e storiche)
- C - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, atto di provenienza, trascrizione pregiudizievole)
- D - documentazione comunale
- E - documentazione fotografica

Teramo, li 04/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giuliani Gianfranco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa n. 40A, scala C, piano 4
Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e terrazza. E' annesso un locale garage, posto al piano primo sottostrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 39, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Viale Europa n. 40A, scala C, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 39, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	126,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. A tal proposito si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e terrazza. E' annesso un locale garage, posto al piano primo sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		