

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gianfranco Giuliani, nell'Esecuzione Immobiliare
205/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
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



In data 30/12/2025, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrogno, n. 63b - Teramo (TE), mail giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 329 0512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Località Cavatassi alla Via Cavatassi n. 31

(Coord. Geografiche: 42.798357, 13.889723)

DESCRIZIONE

Intero piano primo e piano secondo, costituiti da più appartamenti di civile abitazione facenti parte di fabbricato sito nel Comune di Tortoreto in Località Cavatassi alla Via Cavatassi n. 31 con annesso locale uso garage posto al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA ma ad imposta di registro

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - in Località Cavatassi alla Via Cavatassi n. 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva, è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.,

nel quale sono riportati:

- i dati catastali delle unità immobiliari con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;



- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si fa presente che deve essere aggiornata l'intestazione catastale in quanto la stessa risulta ancora in testa [REDACTED] per ineseguita denuncia di successione e conseguente voltura catastale a favore [REDACTED]
Tale attività dovrà essere eseguita a cura e spese del creditore procedente

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato confina con Strada Provinciale S.P. 10, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto coperto	30,00 mq	32,40 mq	0,5	16,20 mq		Terra
n. 3 Abitazioni	300,00 mq	323,00 mq	1	323,00 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	51,50 mq	51,50 mq	0,20	10,30 mq		Primo
n. 2 Abitazioni	160,00 mq	170,00 mq	0,50	85,00 mq	2,80 m	Secondo
Balcone scoperto	94,00 mq	94,00 mq	0,10	9,40 mq		Secondo
Totale superficie convenzionale:				443,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				443,90 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della consistenza lorda, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Piano	Graffat o
	21	305	6	2	C6	U	mq. 30	mq. 35 mq	48,03 €	Terra	
	21	305	7	2	A3	3	vani 5	mq. 108 mq	250,48 €	Primo	
	21	305	8	2	A3	3	vani 3	mq. 54 mq	150,29 €	Primo	
	21	305	9	2	A2	2	vani 9,5	mq. 200 mq	662,36 €	Primo - Second o	
	21	305	10	2	A2	2	vani 5	mq. 115 mq	348,61 €	Second o	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è rilevato che l'appartamento posto al piano primo, censito con il subalterno 7, risulta ampliato rispetto alla planimetria catastale. L'ampliamento riguarda due vani adibiti a soggiorno e cucina. Dalla documentazione comunale non si riesce ad individuare se tale ampliamento sia stato assentito o meno causa pessima grafica della planimetria agli atti.



Nella planimetria dell'appartamento censito con il sub 9 non è stata realizzata la scala interna di collegamento tra i due piani. Gli appartamenti al piano primo censiti con i sub 7 e sub 8 sono tra loro comunicanti.

PRECISAZIONI

Le eventuali opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli abilitativi rilasciati, a proprie cure e spese.

La stima dell'unità immobiliare è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili risulterebbe essere soggetta a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto previsto negli atti di provenienza, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scarso e si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'intero fabbricato deve essere sottoposto a lavori di ripristino per consentire una buona vivibilità.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge. Le parti comuni riguardano il vano scala e la corte esterna del fabbricato.

Il piano terra NON è oggetto di pignoramento in quanto risulta altro proprietario ad eccezione della di accesso esclusivo ai piani primo e secondo oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano agli atti vincoli o servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato costruito e realizzato in data antecedente al 1967 e ne rispecchia completamente la vetustà in quanto non è stato mai oggetto di lavori edili.

L'intero piano primo presenta pavimentazione in graniglia lucida e monocottura, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno non a taglio termico con avvolgibili in plastica.

I locali censiti con il sub. 9 posti al piano secondo sono allo stato grezzo/non ultimati. L'appartamento censito al sub 10 presenta le stesse caratteristiche ad eccezione del pavimento in parquet.

L'impianto elettrico, probabilmente non a norma, ha un sufficiente numero di prese di corrente, punti luce ed interruttori.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, tutte le unità immobiliari sono occupate dall'esecutato ad esclusione dell'appartamento posto al piano primo, censito con il sub. 8 è occupato da terzi senza nessun titolo.

L'esecutato ha la residenza presso l'immobile pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2003 al 14/01/2011	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	27/09/2003	135029	10650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	30/09/2003	15339	10217
		Registrazione			
Dal 14/01/2011 al 06/07/2013	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lenhardy	14/01/2011	30835	10650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	25/01/2011	1347	811
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2020 al 06/02/2026	[REDACTED]	Ordinanza dichiarativa di accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	29/10/2020	18254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	24/12/2020	16460	11613
		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.

Nell'atto atto a rogito Notaio Ennio Vincenti si precisava che il subalterno 9 era gravato da diritto di abitazione a favore [REDACTED], diritto al quale ha poi rinunciato con atto notarile pubblico rogito Notaio Ennio Vincenti del 24/09/2004 rep. 142297, trascritto in data 13/10/2004 al n. 12049 di formalità.

I diritti vantati [REDACTED] erano pervenuti per 7/12 [REDACTED] e diritti per 5/12 da [REDACTED] i quali si sono riservati il diritto di abitazione vita natural durante con diritto di accrescimento.

Si precisa che la [REDACTED] e il [REDACTED]

L'atto del Notaio Sergio Lenardhy Rep. 30835 del 14/01/2011 è stato oggetto di rettifica con atto del medesimo Notaio in data 07/06/2024 Rep. 46148, trascritto in data 07/06/2024 al n. 7179 di formalità, con il quale precisa che i diritti oggetto di compravendita del 14/01/2011 erano da intendersi quale "nuda proprietà gravata dal diritto di abitazione" anziché "proprietà gravata dal diritto di abitazione". A maggior precisazione si allega l'intero atto di rettifica trascritto in data 07/06/2004.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/01/2024
Reg. gen. 310 - Reg. part. 23
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 31/10/2025
Reg. gen. 18552 - Reg. part. 13660
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da quanto è stato possibile accertare il fabbricato principale e il manufatto pertinenziale ad uso garage la realizzazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Tortoreto i seguenti titoli edilizi:

- n. 61 del 26 Aprile 1974
- n. 123/ 81 del 25 agosto 1981
- n. 49 del 19 Marzo 1982
- n. 204/82 del 13 ottobre 1982
- n. 29/84 del 25 Febbraio 1984

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

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** - Appartamenti ubicati a Tortoreto (TE) - In Località Cavatassi alla Via Cavatassi n. 31 edificio sito nel Comune di Tortoreto con annesso locale uso garage posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 305, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - In Località Cavatassi alla Via Cavatassi n. 31	443,90 mq	350,00 €/mq	€ 155.365,00	100,00%	€ 155.365,00
Valore di stima:					€ 155.365,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia nella vendita forzata per mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.) e delle modalità di pagamento,	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e adeguamenti catastali	10,00	%

Valore finale di stima: € 93.219,00 in cifra tonda Euro 93.200,00

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 (estratto di mappa, visure attuali e storiche, elaborato planimetrico, planimetrie catastali dell'appartamento del fondaco e garage)

C - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, iscrizione ipotecarie, nota di trascrizione pignoramento e atto di provenienza e atto in rettifica)

D - documentazione comunale

E - documentazione fotografica

Teramo, li 20/03/2026

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamenti ubicati a Tortoreto (TE) - In Località Cavatassi alla Via Cavatassi n. 31. edificio sito nel Comune di Tortoreto con annesso locale uso garage posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 305, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 21, Part. 305, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

