

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gianfranco Giuliani, nell'Esecuzione Immobiliare
61/2025 del R.G.E.

promossa da

ANDOR SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05428600265

Conegliano (TV)

contro

Codice fiscale: *****

Nato il **/**/****

Codice fiscale: *****

Nata a ***** il **/**/****



Via Giorgio Romani n. 87

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11

In data 24/12/2025, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrognò, 1 - 64100 - Teramo (TE), mail giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. *** ******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Giorgio Romani n. 87 (Coord. Geografiche: 42.652159, 13.654598)

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di edificio sito nel Comune di Torricella Sicura alla Via Giorgio Romani n. 87.

L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, wc e tre balconi. Sono annessi al piano terra un garage con bagno, un fondaco e corte esterna ad uso esclusivo.

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

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

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 Torricella Sicura (TE) - Via Giorgio Romani n. 87

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nata a ***** il **/**/****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato il **/**/****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Si precisa che gli esecutati al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato erano in regime di comunione dei beni.

Successivamente con provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale, trascritto in data 15/12/2017 al n. 11052 di formalità, a seguito di provvedimento giudiziale del Tribunale di Teramo è stato concesso il diritto di abitazione a favore della signora ***** contro *****.

CONFINI

L'appartamento posto al piano secondo confina con vano scala condominiale, proprietà ***** , salvo altro o variati.

Il locale fondaco, il garage e l'area di pertinenza confinano con area comune di accesso al fabbricato, vano scala condominiale proprietà censite ai subb. 6 e 8, Via Giorgio Romani da cui ha accesso, salvo altri o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	secondo
Balconi	19,20 mq	19,20 mq	0,25	4,80 mq	0,00 m	secondo
Cantina	19,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,65 m	terra
garage	26,00 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq	2,65 m	terra
corte esclusiva	104,00 mq	104,00 mq	0,1	10,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				131,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
43	1228	7		A2	2	vani 5,5	mq. 115 mq	312,46 €	T-2		
43	1228	9		C6	2	mq. 26	mq. 35 mq	30,88 €	Terra		

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

Risulta costituito un condominio.

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 (sub. 12), i portoni di ingresso e quanto altro previsto dall'art 1117 del codice civile.

Sono comuni la corte esterna posta al piano terra di accesso al fabbricato censita al sub. 13.

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.

Pareti interne: con intonaco civile e ceramica (servizio igienico e angolo cottura).

Pavimentazione interna: monocottura nella zona giorno e parquet nella zona notte

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo.

Infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi con avvolgibili; le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata rivestita in legno al piano primo.

Le pavimentazioni interne dell'unità immobiliare sono in grès ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico e idrosanitario.

L'impianto di riscaldamento con radiatori è alimentato da caldaia posizionata su balcone.

L'appartamento ha altezza interna variabile da mt. 2,72 a mt. 6,00; mentre i locali al piano terra hanno un'altezza di mt. 2,66.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e gli annessi sono occupati dall'esecutata Signora ***** unitamente al proprio figlio minore, i quali risiedono presso codesto immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2004 al 03/10/2006	***** e per diritti pari a 1/2 cadauno Codice Fiscale/P.IVA: *****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	06/02/2006	2357	1505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2006 al 16/04/2008	***** ***** nato in ***** (**) il **/**/**** per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	03/10/2006	32191	9967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	31/10/2006	20852	12129
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2008 al 31/12/2025	***** nato a ***** il **/**/**** e ***** nata a ***** il **/**/**** per diritti pari a 1/2 (un mezzo) cadauno Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	16/04/2008	35680	12358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	12/05/2008	8035	4873
		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.

Gli immobili ereditati dalle Signore ***** e ***** dal Signor ***** sono stati oggetto di accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/10/2022 al n. 17049/12607 di atto notarile Teresa De Rosa del 03/10/2006 Rep. 32191.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 11/01/2007
Reg. gen. 624 - Reg. part. 67
Importo: € 860.000,00
A favore di SANPAOLO BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Teresa De Rosa

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 02/04/2025
Reg. gen. 5612 - Reg. part. 4247
A favore di ANDOR SPV S.R.L.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

L'appartamento risulta interessato dalla trascrizione di atto giudiziario eseguita in data 15/12/2017 Registro Particolare 11052 del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore dell'esecutata Signora ***** contro l'esecutato Signor *****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato da ***** titolare della dell'omonima ditta individuale, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione n. 46/05 del 04/10/2005
- Permesso di costruire in variante n. 45/07 Prot. n. 6815/07 del 04/02/2008
- in data 19/03/2008 Prot. n. 1709 è stata presentata domanda di rilascio del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per l'anno in corso (emissione del decreto di trasferimento) ed anno precedente.

Il condominio denominato "Condominio Glace" è amministrato da ***** di Teramo, il quale alla data del 24/11/2025 precisa che la quota condominiale da versare è di Euro 468,22_

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 Torricella Sicura (TE) - Via Giorgio Romani n. 87
 Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di edificio sito nel Comune di Torricella Sicura alla Via Giorgio Romani n. 87. L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, wc e tre balconi. Sono annessi al piano terra un garage, con bagno un fondaco e corte esterna ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1228, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 1228, Sub. 9, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 98.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torricella Sicura (TE) - Via Giorgio Romani n. 87	131,30 mq	750,00 €/mq	€ 98.475,00	100,00%	€ 98.475,00
				Valore di stima:	€ 98.475,00

Valore di stima: € 98.475,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 78.780,00

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, elenco subalterni, planimetrie catastali dell'appartamento del fondaco e garage)

C - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, iscrizioni ipotecarie, atto di assegnazione coniuge, nota di trascrizione pignoramento e atto di provenienza,)

D - documentazione comunale fornita dall'ufficio tecnico del comune di Torricella Sicura

E – documentazione fotografica

Teramo, li 13/03/2026

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Giorgio Romani n. 87
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di edificio sito nel Comune di Torricella Sicura alla Via Giorgio Romani n. 87. L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, wc e tre balconi. Sono annessi al piano terra un garage con bagno, un fondaco e corte esterna ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1228, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 1228, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 78.780,00