
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

1

CONTRA

contro

CONTRA

1



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 29/07/2025, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA BELVEDERE N. 6/A, edificio Res. A, scala U, interno 10, piano 1

DESCRIZIONE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN TORTORETO ALTO, VIA BELVEDERE N. 6/A NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CONDOMINIO RESIDENCE BELVEDERE".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA BELVEDERE N. 6/A, edificio Res. A, scala U, interno 10, piano 1

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, appartiene ai seguenti esecutati:

- I
-

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

-
-

L'IMMOBILE VERRA' VENDUTO PER I DIRITTI PARI ALL'INTERO DI PIENA PROPRIETA'

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA ED ASCENSORE AL PIANO, ALTRI SUB NN. 218 E 220, SALVO ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	1
BALCONI	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2004 al 27/07/2006	A 01	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 165 Categoria F3
Dal 27/07/2006 al 17/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 219, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 17/04/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 219, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 219, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 237,57 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	660	219	2	A2	1	4	64 mq	237,57 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale, così come nel progetto depositato al Comune di Tortoreto, non sono stati rappresentati i pilastri interni di piccole dimensioni (circa 30x30 e minori) e nello specifico n. 2 pilastri camera matrimoniale e n. 2 pilastri nel soggiorno. E' necessario aggiornare la planimetria catastale a cura dell'aggiudicatario.



PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile trovasi in buono stato di manutenzione. A giudizio del sottoscritto sono necessari solo interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura interna, verifica e funzionamento impianti, riparazione serrandina cameretta, pulizia e quanto altro necessario per il suo utilizzo.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni sono presenti diverse zone comuni distinte nel N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al foglio 18 particella 660 sub n. 70 (area esterna comune a tutti i subalterni), sub n. 193 (vano scala ed ascensore comune dal sub 194 al sub 245), salvo altri o variati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. L'unità immobiliare presenta portone blindato di ingresso, infissi in legno doppio vetro, impianto luce, acqua, metano autonomi, pavimentazione in gres porcellanato con materiali di discreta qualità. Caldaia murale esterna sul balcone con radiatori interni in acciaio. L'accesso avviene dal vano scala condominiale servito anche da ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1973 al 17/04/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	29/12/1973	3626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	31/12/1973	4178	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007 al 15/09/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	17/04/2007	212890	45636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Teramo	03/05/2007	8199	5405
		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 variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA** ... d ...

Reg. gen. ... Reg. par. ...

Quota: 1/1

A favore di F

Contro ...

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale:

Rogante: F

Data: 3

N° repertorio ...

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ...

Reg. gen. ... Reg. par. ...

Quota: 1/1

A favore di F

Contro ...

Formalità a carico dell'acquirente

Note: S: ...
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ...

Reg. gen. ... Reg. pa. ...

Quota: 1/1

A favore di F

Contro F

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione di dette formalità ammontano ad euro 650,00 salvo eventuali conguagli in fase di effettivo ricalcolo ed ulteriori spese della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è sito nel vigente piano regolatore del Comune di Tortoreto in zona D-Sottozona D1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n. 53/2004 in data 26/03/2004, SCIA prot. n. 30049 del 15/11/2013.

E' stata rilasciata l'Agibilità in data 21/01/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato nonchè nella planimetria catastale.

Non sono stati rappresentati i pilastri interni di piccole dimensioni (circa 30x30 e minori) e nello specifico n. 2 pilastri camera matrimoniale e n. 2 pilastri nel soggiorno. Sarà necessario il deposito del progetto in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.050,00

Come da comunicazione pec ricevuta dall'Amministratore del Condominio Rag. Luca Di Eusebio risultano presenti debiti che resteranno a cura dell'aggiudicatario.



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 Tortoreto (TE) - VIA BELVEDERE N. 6/A, edificio Res. A, scala U, interno 10, piano 1
 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN TORTORETO ALTO, VIA BELVEDERE N. 6/A NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CONDOMINIO RESIDENCE BELVEDERE".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 660, Sub. 219, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 97.875,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - VIA BELVEDERE N. 6/A, edificio Res. A, scala U, interno 10, piano 1	65,25 mq	1.500,00 €/mq	€ 97.875,00	100,00%	€ 97.875,00
Valore di stima:					€ 97.875,00

Valore di stima: € 97.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8050,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia, costo aggiornamento planimetria catastale e sanatoria edilizia	10,00	%

Valore finale di stima: € 80.037,50 ed in cifra tonda € 80.000,00

Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento sia all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sia riferimento a stime di immobili simili in altre procedure esecutive nella vicinanza, sia ad atti di compravendita nello stesso edificio, valutando contestualmente lo stato di manutenzione, l'esposizione ed ulteriori parametri.



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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carradori Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetria Catastale
- ✓ Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ Posizione debitoria condominiale
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Ispezioni Catastali ed Ipotecarie
- ✓ Titoli Edilizi - Urbanistica
- ✓ Estratto di Mappa
- ✓ Vista Satellitare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA BELVEDERE N. 6/A, edificio Res. A, scala U, interno 10, piano 1
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN TORTORETO ALTO, VIA BELVEDERE N. 6/A NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CONDOMINIO RESIDENCE BELVEDERE".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 660, Sub. 219, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è sito nel vigente piano regolatore del Comune di Tortoreto in zona D-Sottozona D1

Prezzo base d'asta: € 80.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - VIA BELVEDERE N. 6/A, edificio Res. A, scala U, interno 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 660, Sub. 219, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	65,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile trovasi in buono stato di manutenzione. A giudizio del sottoscritto sono necessari solo interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura interna, verifica e funzionamento impianti, riparazione serrandina cameretta, pulizia e quanto altro necessario per il suo utilizzo.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN TORTORETO ALTO, VIA BELVEDERE N. 6/A NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CONDOMINIO RESIDENCE BELVEDERE".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



ST 351200