

TRIBUNALE DI TERAMO

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 184 / 2025

GIUDICE

DOTT. FLAVIO CONCIATORI

UBICAZIONE

CORROPOLI, VIA GIOVANNI XXIII n. 10

RIF. CATASTALI

FG 18 PLLA 1225 SUB 15

ELABORATO

ALL.8

ELABORATO PERITALE PRIVACY

FIRMA E TIMBRO

TECNICO INCARICATO

Geom. Danilo Ricci

DATA
GENNAIO 2026

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Danilo Ricci, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2025 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX – XXXXX (XX)

contro

YYYYYYYYYYYYYYYYYY

Codice fiscale: YYYYYYYYYYYY

Nata a YYYYYY (YY) il YYYYYYYYYYYY

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITÀ	6
CONFINI	6
CONSISTENZA.....	7
CRONISTORIA DATI CATASTALI	8
DATI CATASTALI	8
PRECISAZIONI	8
<u>ONERI CONDOMINIALI.....</u>	<u>9</u>
<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE CONTESTO.....</u>	<u>9</u>
<u>PARTI COMUNI.....</u>	<u>11</u>
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
PROVENIENZE VENTENNALI	12
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	13
NORMATIVA URBANISTICA	14
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	14
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	16
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	18
LOTTO UNICO	19
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2025 DEL R.G.E.	19
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00.....	19
ELENCO ALLEGATI.....	21
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	22

INCARICO

All'udienza del 17/11/2025, il sottoscritto Geom. Ricci Danilo, con studio in Via Latini 60 - 64026, Roseto degli Abruzzi (TE), email riccigeomdanilo@gmail.com, PEC danilo.ricci@geopec.it, Tel. 3475066562, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.11.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

• **Bene N° 1** – unità immobiliare di civile abitazione con relativo fondaco ubicato a Corropoli (Te) in Via Giovanni XXIII

DESCRIZIONE

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Corropoli (TE), alla Via Giovanni XXIII n. 10, ed è posto al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 – classe 2.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2007 ed è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in laterizio, secondo le tecniche costruttive ordinarie dell'epoca di edificazione.

L'unità immobiliare si compone internamente dei seguenti ambienti:

- soggiorno
- cucina
- disimpegno
- n. 2 bagni
- n. 2 camere da letto

Sono inoltre presenti n. 3 balconi, che garantiscono adeguati requisiti di illuminazione ed aerazione naturale agli ambienti principali.

Completa la proprietà un fondaco ubicato al piano seminterrato primo, con funzione di locale accessorio.

Le finiture interne risultano di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle di monocottura e infissi esterni in legno con vetrocamera.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo, con caldaia a gas, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con canalizzazioni in corrugato, secondo le modalità costruttive standard per immobili residenziali.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può definirsi sufficiente, in quanto, nel corso del sopralluogo, sono stati riscontrati fenomeni di condensa superficiale, con conseguenti ammaloramenti delle finiture pittoriche, in particolare nelle parti alte degli ambienti, in prossimità dei punti di raccordo tra le murature di tamponamento e le strutture in conglomerato cementizio armato. Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o a carenze di isolamento, rendendo opportuni interventi di manutenzione e risanamento delle superfici interessate.

La zona di ubicazione dell'immobile è da considerarsi residenziale di tipo semicentrale, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa e inserita nel tessuto urbano consolidato.

L'area risulta urbanizzata e dotata di adeguate infrastrutture, con i principali servizi presenti nel centro cittadino facilmente raggiungibili.

La zona gode di buona accessibilità viaria, risultando ben collegata alla rete stradale locale e sovracomunale; in particolare, il casello autostradale A14 "Val Vibrata" è raggiungibile in breve percorrenza, rendendo agevoli i collegamenti con i principali centri limitrofi e con la fascia costiera.

Pur non essendo ubicata nel nucleo storico o lungo i principali assi commerciali del paese, la zona non può qualificarsi come periferica in senso stretto, presentando caratteristiche di funzionalità e accessibilità idonee ad un contesto residenziale stabile.

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Corropoli, approvato con Deliberazione C.C. n.12 del 29/05/2007, in zona descritta come "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive", normata dall'art. 44 delle NTA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – unità immobiliare di civile abitazione con relativo fondaco ubicato a Corropoli (Te) in Via Giovanni XXIII

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

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

Il certificato notarile, redatto dal Notaio in YYYYYYY (PG), Dott. YYYYYYYYYYYY in data 07/10/2025, contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, la storia ipotecaria e catastale, le iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

La documentazione allegata all'istanza di vendita, datata 17.04.2024, presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- TRASCRIZIONE del 04/08/2007 - Registro Particolare 9402 Registro Generale 14845
Pubblico ufficiale YYYYYYYYYYYYYYYY Repertorio 159245/36501 del 01/08/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/08/2007 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 14846
Pubblico ufficiale YYYYYYYYYYYYYYYY Repertorio 159246/36502 del 01/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE NUMERO REGISTRO PARTICOLARE N. 12397 E NUMERO REGISTRO GENERALE N. 16811 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 28.08.2025, NUMERO DI REPERTORIO 2945/2025 EMESSO DAL TRIBUNALE DI TERAMO;
- PRECETTO NOTIFICATO AI SENSI DELLA LEGGE 890/82 IN DATA 18.06.2025;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II. DI TERAMO IN DATA 06.10.2025 AL N. 5196 DI FORMALITÀ.

TITOLARITÀ

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- YYYYYYYYYYYYYYYYYY, nata a YYYYYYYYYYYY (YY), c.f. YYYYYYYYYYYYYY (Proprietà 1/1)

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

- YYYYYYYYYYYYYYYYYY, nata a YYYYYYYYYYYY (YY), c.f. YYYYYYYYYYYYYY (Proprietà 1/1)

CONFINI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

APPARTAMENTO

- Nord: area libera
- Est: area libera
- Sud: sub 24
- Ovest: vano scala sub 7 (B.C.N.C.) e sub 25

FONDACO O CANTINA

- Nord: area libera
- Est: sub 14
- Sud: sub 1 area di manovra e corridoio (B.C.N.C.)
- Ovest: sub 16

CONSISTENZA

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61.63 mq	72.30 mq	1.00	72.30 mq	2.70 m	2
Balcone	7.20 mq	7.70 mq	0.30	2.31 mq	2.70 m	2
Balcone	9.50 mq	10.00 mq	0.30	3.00 mq	2.70 m	2
Balcone	2.40 mq	2.90 mq	0.30	0.87 mq	2.70 m	2
Fondaco	3.00 mq	4.05 mq	0.50	2.02 mq	2.40 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				80.05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nelle tabelle sovrastanti che seguono sono riportati i dati di consistenza e le superfici equivalenti. In essa per:

“SUPERFICIE NETTA” si intende la superficie calpestabile di ciascun vano o ambiente espressa in metri quadrati;

“SUPERFICIE LORDA” si intende la superficie di ciascun vano comprensiva dei muri o porzione di essi che la circoscrivono;

- “Coeff. di eq.” è un coefficiente che in ragione della destinazione d’uso della superficie moltiplicato per la superficie calpestabile rende le stesse omogenee: sarà del 100% per superfici abitative o commerciali, 50% per fondaci o garage, 30% per terrazzi o balconi.

- “S.C.V. o Superficie Commerciale” è il prodotto della “SUPERFICIE LORDA” per il “Coeff. di eq.” e rappresenta la superficie convenzionale o ragguagliata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.06.2007 al 01.08.2007	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1225, Sub 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 340,86 Piano S1 - 2
DAL 01.08.2007 AD OGGI	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1225, Sub 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 340,86 Piano S1 - 2

DATI CATASTALI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1225	15		A2	2	5.5 vani	81 mq	340,86 €	S1 - 2	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica dello stato di fatto dell'unità immobiliare è emersa mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e la distribuzione interna attuale, in quanto il setto murario divisorio tra la cucina e il soggiorno risulta rimosso.

Pertanto, l'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-catastale; l'eventuale ripristino della conformità, mediante presentazione delle necessarie pratiche edilizie e catastali, resterà a carico del futuro proprietario

PRECISAZIONI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

I cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

ONERI CONDOMINIALI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

A seguito di verifica effettuata presso OMISSIS, con sede in Alba Adriatica (Te) alla Via Campania 1, che svolge funzione di amministratore pro tempore del condominio nel quale è ricompreso il bene oggetto di esecuzione, è emerso che, alla data della verifica, non risulta la regolarità nei pagamenti delle quote condominiali, con conseguente presenza di esposizioni debitorie riferibili all'unità immobiliare per un totale scaduto ad oggi di € 6.584,89.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI, STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Corropoli (TE), alla Via Giovanni XXIII n. 10, ed è posto al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 - classe 2.

Il fabbricato risulta realizzato nell'anno 2007 ed è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in laterizio, secondo le tecniche costruttive ordinarie dell'epoca di edificazione.

Consistenza e distribuzione interna

L'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti, come rilevato in sede di sopralluogo:

- Soggiorno: 20,88 m²

- Cucina: 5,00 m²
- Disimpegno: 3,10 m²
- Bagno: 5,00 m²
- Bagno: 3,95 m²
- Camera da letto: 9,95 m²
- Camera da letto: 13,75 m²

Sono inoltre presenti n. 3 balconi, aventi funzione accessoria e tali da garantire adeguati requisiti di illuminazione ed aerazione naturale agli ambienti principali:

- balcone: 7,20 m²
- balcone: 2,40 m²
- balcone: 9,50 m²

Completa la proprietà un fondaco ubicato al piano seminterrato primo, destinato a locale accessorio:

- fondaco/cantina: 3,00 m²

Caratteristiche costruttive e impiantistiche

Le finiture interne risultano di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle di monocottura e infissi esterni in legno con vetrocamera.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo, con caldaia a gas, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con canalizzazioni in corrugato, secondo le modalità costruttive standard per immobili residenziali dell'epoca.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può definirsi sufficiente.

Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni di condensa superficiale, con conseguenti ammaloramenti delle finiture pittoriche, localizzati prevalentemente nelle parti alte degli ambienti, in corrispondenza dei punti di raccordo tra le murature di tamponamento e le strutture in conglomerato cementizio armato.

Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o a carenze di isolamento, rendendo opportuni interventi di manutenzione e risanamento delle superfici interessate.

Inquadramento urbanistico e caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Corropoli da considerarsi residenziale di tipo semicentrale, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa e inserita nel tessuto urbano consolidato.

L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture, con i servizi di uso quotidiano raggiungibili con breve percorrenza in auto.

La zona presenta discreta accessibilità viaria, risultando collegata alla rete stradale locale e sovracomunale; le fermate del trasporto pubblico sono presenti lungo la viabilità principale, posta a circa 600 metri dall'immobile, mentre la disponibilità di parcheggi in zona può ritenersi sufficiente.

È altresì presente nelle vicinanze una dotazione di aree verdi e parchi pubblici.

Il casello autostradale A14 "Val Vibrata" risulta raggiungibile in breve percorrenza, consentendo adeguati collegamenti con i principali centri limitrofi e con la fascia costiera.

In ragione delle caratteristiche sopra descritte, la zona non può qualificarsi come periferica in senso stretto, pur non rientrando nel nucleo storico o nei principali assi commerciali del centro cittadino.

PARTI COMUNI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

In base alla documentazione reperita trattandosi di un condominio, per quanto concerne i beni comuni ci si può rifare a quanto stabilito dall'art. 1117 c.c., il quale definisce tali beni, in tre punti:

- 1) parti inerenti alla struttura dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, scale, portoni d'ingresso, ecc.) e in genere "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune";
- 2) i locali destinati ai servizi in comune (locali per la portineria, per la lavanderia; ecc.);
- 3) le opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso e al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, impianti gas; ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali, relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento, non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 21.06.2007 AL 01.08.2007	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	01.08.2007	159245	36501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo (Te)	04.08.2007	9402	1485
DAL 01.08.2007 AD OGGI	OMISSIS	-----			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 26.01.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo (TE) il 04.08.2007

Reg. gen. 14846 - Reg. part. 3283

Quota: 1/1

Importo: € 212.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS (1/1) in qualità di debitrice ipotecaria e OMISSIS (debitore non datore di ipoteca)

Capitale: € 106.000,00

Spese: -

Percentuale interessi: -

Rogante: Notaio OMISSIS

Data: 30.05.2014

N° repertorio: 159246

N° raccolta: 36502

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06.10.2025

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 12397

Quota: 1/1 (proprietà)

A favore di OMISSIS con sede in Roma (Rm), C.F. OMISSIS

Contro OMISSIS, NATA A OMISSIS (OMISSIS) IL OMISSIS, OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Corropoli, approvato con Deliberazione C.C. n.12 del 29/05/2007, in zona descritta come "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive", normata dall'art. 44 delle NTA.

Zona C 3 – Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive

1. Il presente articolo individua le superfici fondiarie degli ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani attuativi approvati o adottati alla data della variante al piano.

2. Per l'area APE1, indici e parametri sono normati dalle prescrizioni esecutive contenute nell'allegato D del previgente PRE, Comparto "A".

3. Per le aree APE2, APE3, APE3, APE4, APE5, APE6, APE7, APE8, indici e parametri sono normati dai rispettivi Piani di Lottizzazione approvati o adottati alla data di adozione della variante al PRE.

REGOLARITA' EDILIZIA

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, a mezzo PEC, al Comune di Corropoli in data 26.11.2025, è pervenuta risposta in data 23.01.2026, con la quale l'Ufficio Tecnico comunale ha comunicato che i fascicoli contenenti i titoli edilizi relativi all'edificazione dell'intera palazzina risultano, allo stato, smarriti.

Tuttavia, come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo, l'unica modifica effettivamente eseguita – peraltro in assenza del relativo titolo abilitativo – consiste nella demolizione di un tramezzo che divideva la sala dalla cucina. Nel corso del medesimo sopralluogo, l'esecutata ha inoltre mostrato allo scrivente i grafici allegati al permesso di costruire che ha legittimato la realizzazione dell'edificio (si allegano alla presente), dai quali si evince chiaramente che l'unica modifica realizzata coincide con la suddetta demolizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Classificazione energetica: non pervenuta
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: non pervenuta
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico: non pervenuta
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: non pervenuta

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Corropoli (TE), alla Via Giovanni XXIII n. 10, ed è posto al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 - classe 2. Il fabbricato risulta realizzato nell'anno 2007 ed è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in laterizio, secondo le tecniche costruttive ordinarie dell'epoca di edificazione. L'unità immobiliare risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n.2 camere da letto e n. 3 balconi. Completa l'unità immobiliare un fondaco posto al piano seminterrato primo. Le finiture interne risultano di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle di monocottura e infissi esterni in legno con vetrocamera. L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo, con caldaia a gas, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con canalizzazioni in corrugato, secondo le modalità costruttive standard per immobili residenziali. La zona gode di buona accessibilità viaria, risultando ben collegata alla rete stradale locale e sovracomunale; in particolare, il casello autostradale A14 "Val Vibrata" è raggiungibile in breve percorrenza, rendendo agevoli i collegamenti con i principali centri limitrofi e con la fascia costiera. Pur non essendo ubicata nel nucleo storico o lungo i principali assi commerciali del paese, la zona non può qualificarsi come periferica in senso stretto, presentando caratteristiche di funzionalità e accessibilità idonee ad un contesto residenziale stabile. L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Corropoli, approvato con Deliberazione C.C. n.12 del 29/05/2007, in zona descritta come "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive", normata dall'art. 44 delle NTA.

Valore di stima del bene: € 88.055,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corropoli (TE) Via Giovanni XXIII n.10 - piano 2 - S1	80.05 mq	1.1,00 €/mq	€ 88.055,00	100,00%	€ 88.055,00
				Valore di stima:	€ 88.055,00

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, 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. Per la stima del valore finale delle quote e dei diritti in vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso proposte di vendita di agenzie addette, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure esecutive, esiti di vendite giudiziarie recenti, quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Sanatoria per modifiche effettuate all'immobile più spese tecniche	5,00	%
Crisi mercato immobiliare in zona	5,00	%
Totale deprezzamento	20	%

$$V = 88.055,00 \text{ €} \times 0.20 = 17.611,00 \text{ €}$$

$$V = 88.055,00 - 17.611,00 = 70.444,00 \text{ €}$$

Valore finale di stima: € 70.000,00 (arrotondato per difetto)

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.

Roseto degli Abruzzi, li 26.01.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Danilo Ricci

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Corropoli (TE), alla Via Giovanni XXIII n. 10, ed è posto al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 – classe 2. Il fabbricato risulta realizzato nell'anno 2007 ed è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in laterizio, secondo le tecniche costruttive ordinarie dell'epoca di edificazione. L'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti, come rilevato in sede di sopralluogo:

- Soggiorno
- Cucina
- Disimpegno
- N.2 Bagno
- N. 2 Camera da letto
- N.3 balconi
- fondaco

Le finiture interne risultano di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle di monocottura e infissi esterni in legno con vetrocamera. L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo, con caldaia a gas, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con canalizzazioni in corrugato, secondo le modalità costruttive standard per immobili residenziali dell'epoca. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può definirsi sufficiente. Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni di condensa superficiale, con conseguenti ammaloramenti delle finiture pittoriche, localizzati prevalentemente nelle parti alte degli ambienti, in corrispondenza dei punti di raccordo tra le murature di tamponamento e le strutture in conglomerato cementizio armato. Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o a carenze di isolamento, rendendo opportuni interventi di manutenzione e risanamento delle superfici interessate.

L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Corropoli da considerarsi residenziale di tipo semicentrale, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa e inserita nel tessuto urbano consolidato. L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture, con i servizi di uso quotidiano raggiungibili con breve percorrenza in auto. La zona presenta discreta accessibilità viaria, risultando collegata alla rete stradale locale e sovracomunale; le fermate del trasporto pubblico sono presenti lungo la viabilità principale, posta a circa 600 metri dall'immobile, mentre la disponibilità di parcheggi in zona può ritenersi sufficiente. È altresì presente nelle vicinanze una dotazione di aree verdi e parchi pubblici. Il casello autostradale A14 "Val Vibrata" risulta raggiungibile in breve percorrenza, consentendo adeguati collegamenti con i principali centri limitrofi e con la fascia costiera. In ragione delle caratteristiche sopra descritte, la zona non può qualificarsi come periferica in senso stretto, pur non rientrando nel nucleo storico o nei principali assi commerciali del centro cittadino.

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2025 R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento con fondaco			
Ubicazione:	Corropoli, Via Giovanni XXIII n. 10, Piano 2 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	fabbricato per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1225, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	80.05 mq
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato al piano terra dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.		
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può definirsi sufficiente. Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni di condensa superficiale, con conseguenti ammaloramenti delle finiture pittoriche, localizzati prevalentemente nelle parti alte degli ambienti, in corrispondenza dei punti di raccordo tra le murature di tamponamento e le strutture in conglomerato cementizio armato. Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o a carenze di isolamento, rendendo opportuni interventi di manutenzione e risanamento delle superfici interessate.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Corropoli (TE), alla Via Giovanni XXIII n. 10, ed è posto al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 - classe 2. Il fabbricato risulta realizzato nell'anno 2007 ed è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in laterizio, secondo le tecniche costruttive ordinarie dell'epoca di edificazione. L'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti, come rilevato in sede di sopralluogo: <ul style="list-style-type: none"> • Soggiorno • Cucina 		

	<ul style="list-style-type: none"> • Disimpegno • N.2 Bagno • N. 2 Camera da letto • N.3 balconi • fondaco <p>Le finiture interne risultano di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle di monocottura e infissi esterni in legno con vetrocamera. L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo, con caldaia a gas, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con canalizzazioni in corrugato, secondo le modalità costruttive standard per immobili residenziali dell'epoca. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare può definirsi sufficiente. Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni di condensa superficiale, con conseguenti ammaloramenti delle finiture pittoriche, localizzati prevalentemente nelle parti alte degli ambienti, in corrispondenza dei punti di raccordo tra le murature di tamponamento e le strutture in conglomerato cementizio armato. Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o a carenze di isolamento, rendendo opportuni interventi di manutenzione e risanamento delle superfici interessate.</p> <p>L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Corropoli da considerarsi residenziale di tipo semicentrale, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa e inserita nel tessuto urbano consolidato. L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture, con i servizi di uso quotidiano raggiungibili con breve percorrenza in auto. La zona presenta discreta accessibilità viaria, risultando collegata alla rete stradale locale e sovracomunale; le fermate del trasporto pubblico sono presenti lungo la viabilità principale, posta a circa 600 metri dall'immobile, mentre la disponibilità di parcheggi in zona può ritenersi sufficiente. È altresì presente nelle vicinanze una dotazione di aree verdi e parchi pubblici. Il casello autostradale A14 "Val Vibrata" risulta raggiungibile in breve percorrenza, consentendo adeguati collegamenti con i principali centri limitrofi e con la fascia costiera.</p> <p>In ragione delle caratteristiche sopra descritte, la zona non può qualificarsi come periferica in senso stretto, pur non rientrando nel nucleo storico o nei principali assi commerciali del centro cittadino.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ELENCO ALLEGATI

- ✓ *ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE VENTENNALI;*
- ✓ *ALLEGATO N.2 – ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.4 – CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO;*
- ✓ *ALLEGATO N.5 – ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO N.6 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.8 – ELABORATO PERITALE (privacy);*
- ✓ *ALLEGATO N.9 – ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI;*
- ✓ *ALLEGATO N.10 – SCHEDA RIEPILOGATIVA.*

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

UNITÀ IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVO FONDACO UBICATO A
CORROPOLI (TE) IN VIA GIOVANNI XXIII

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo (TE) il 04.08.2007

Reg. gen. 14846 - Reg. part. 3283

Quota: 1/1

Importo: € 212.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS (1/1) in qualità di debitrice ipotecaria e OMISSIS (debitore non datore di ipoteca)

Capitale: € 106.000,00

Spese: -

Percentuale interessi: -

Rogante: Notaio OMISSIS

Data: 30.05.2014

N° repertorio: 159246

N° raccolta: 36502

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06.10.2025

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 12397

Quota: 1/1 (proprietà)

A favore di OMISSIS con sede in OMISSIS

Contro OMISSIS