

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barlafante Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## 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  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2025 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.447,22</b> .....        | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 17 |

## INCARICO

---

All'udienza del 01/12/2025, il sottoscritto Ing. Barlafante Danilo, con studio in Via S. Lucia, 4 - 64021 - Giulianova (TE), email d.barlafante@chtech.it, PEC danilo.barlafante@ingte.it, Tel. 347 6854872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2025 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) - Piazza Cauti di Nassiriya, 32, edificio B, interno 11, piano 3-4

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto all'interno di più ampia struttura condominiale sita in prossimità del litorale, più specificatamente nella zona Sud del Comune di Tortoreto, zona c.d. Lido, in posizione sostanzialmente centrale tra la via Lungomare Sirena e il tracciato ferroviario.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano terzo ed al piano quarto (sottotetto) comunicanti per il tramite di una scala interna.

L'intera struttura condominiale è posta in area costituita da un complesso di strutture simili a poca distanza dalla zona centrale del Lido.

In prossimità del complesso condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta disponibile zona di parcheggio esterna.

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

In sede di accesso agli Atti presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto non si sono trovate evidenze documentali in merito al fatto che per l'immobile sia stato applicato regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata; sussistono convenzioni richiamate e descritte anche negli atti notarili, citati nell'ultimo atto di compravendita di cui prendere adeguata contezza.

L'immobile è soggetto ad un regolamento Condominiale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Piazza Cauti di Nassiriya, 32, edificio B, interno 11, piano 3-4

## 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, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega alla presente relazione relativo estratto dell'atto di matrimonio.

## CONFINI

---

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito all'interno di più ampia struttura del tipo condominio.

Si sviluppa al piano terzo ed al piano quarto (sottotetto), comunicanti per il tramite di scala interna.

Al piano terzo confina ad Est e ad Ovest con altre unità immobiliari, a Sud con vano scale ed a Nord con l'esterno. Al piano sottostante confina con altre unità immobiliari.

Al piano quarto confina ad Ovest con altra unità immobiliare mentre gli altri tre lati risultano confinanti con l'esterno e porzioni di copertura.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                    | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                                      | 26,80 mq            | 32,00 mq            | 1            | 32,00 mq                        | 2,70 m  | 3     |
| Balcone esterno                                 | 17,70 mq            | 18,80 mq            | 0,25         | 4,70 mq                         | 0,00 m  | 3     |
| Locali di sgombero e ripostigli<br>(Sottotetto) | 73,60 mq            | 89,50 mq            | 0,20         | 17,90 mq                        | 2,40 m  | 4     |
| Terrazza                                        | 6,90 mq             | 6,90 mq             | 0,25         | 1,73 mq                         | 0,00 m  | 4     |
| Totale superficie convenzionale:                |                     |                     |              | 56,33 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:                         |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva:           |                     |                     |              | 56,33 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale acquisita.

L'aggiudicatario solleva gli organi della procedura e lo scrivente da qualsiasi responsabilità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/11/2008 al 22/07/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 307,29 |
| Dal 22/07/2009 al 24/08/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 307,29 |
| Dal 24/08/2009 al 12/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 307,29 |

Il titolare catastale attuale dell'immobile è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 29     | 1676  | 149  | 1                   | A2        | 2      | 3,5 vani    | 50 mq                | 307,29 € | 3-4   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti differenze nello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale ed alla documentazione visionata dell'ultimo stato assentito presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti catastali, urbanistici ed edilizi e/o sanatorie per il compendio immobiliare di che trattasi.

## PRECISAZIONI

---

Risultano differenze tra documentazione catastale e stato di fatto; risultano differenze fra stato assentito presso il Comune di Tortoreto e stato di fatto.

Dalle informazioni reperite in sede di accesso agli atti presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto, le difformità dell'immobile in oggetto potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

Nella documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto non è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture presso il Genio Civile di Teramo.

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale acquisita.

L'aggiudicatario solleva gli organi della procedura e lo scrivente da qualsiasi responsabilità.

## PATTI

---

La vendita del compendio immobiliare in oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura. L'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sussistono convenzioni richiamate anche negli atti notarili citati nell'ultimo atto di compravendita di cui prendere adeguata contezza.

L'immobile è soggetto ad un regolamento Condominiale.

L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura e lo scrivente da qualsiasi responsabilità.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto della presente valutazione si presenta in buono stato conservativo.

A livello di stato manutentivo, in sede di sopralluogo si è osservato che, il generatore caldaia per il servizio riscaldamento e acqua calda sanitaria risulta essere non funzionante, si è osservato installato in sua prossimità un generatore del tipo "provvisorio".

L'impianto termico e l'impianto idrico installati richiedono attività di controllo e manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

L'impianto elettrico presente risulta essere funzionante, è necessario eseguire sullo stesso attività di verifica e controllo secondo la legge vigente e manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

E' presente allaccio rete gas per uso civile.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso area esterna di pertinenza condominiale fino al vano scala con vano ascensore condominiale con accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima è posto in struttura civile del tipo condominiale al piano terzo ed al piano quarto sottotetto.

L'ingresso all'immobile è posto al piano Terzo direttamente da vano scala, servito da ascensore. L'immobile si sviluppa in parte al piano terzo ed in parte al piano quarto. La comunicazione tra le due parti è realizzata per il

tramite di scala interna.

Al piano terzo è dotato di balcone esterno, al piano quarto è dotato di terrazza esterna di ridotte dimensioni.

Al piano terzo confina ad Est e ad Ovest con altre unità immobiliari, a Sud con vano scale ed a Nord con l'esterno. Al piano sottostante confina con altre unità immobiliari.

Al piano quarto confina ad Ovest con altra unità immobiliare mentre gli altri tre lati risultano confinanti con l'esterno e porzioni di copertura.

Il piano terzo (catastalmente soggiorno-letto, bagno) è adibito a zona soggiorno cucina ed è dotato di bagno e balcone esterno con sistema a tenda ombreggiante. Il piano quarto sottotetto (catastalmente locali di sgombero, ripostigli, terrazzo) è adibito a zona notte con n.3 camere da letto e relativi n.3 bagni.

La struttura, per quanto rilevabile è del tipo a telaio in cemento armato e chiusure in laterizio.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle ceramiche a parte un vano al piano quarto sottotetto dove vi è un pavimento in legno del tipo rialzato, la scala interna di comunicazione in materiale legno, gli infissi sono del tipo a tealio in legno con doppio vetro, gli oscuranti, laddove presenti, sono del tipo tapparella. In corrispondenza della terrazza posta al piano quarto è presente un infisso del tipo portafinestra con oscuranti in persiane in metallo.

E' presente impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas, posta sulla parete esterna balcone, e risultata non funzionante. Il sistema di emissione per il riscaldamento è del tipo a radiatori. Nello stato osservato in sede di sopralluogo sono risultati presenti sistemi di climatizzazione del tipo split a parete.

Sono presenti i servizi di distribuzione idrica interna. E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto allarme, allaccio rete gas.

L'immobile in oggetto, sulla base di quanto dichiarato dall'Amministratore di Condominio, non dispone di posto auto al piano seminterrato condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In sede di immissione in possesso si è osservato che attualmente l'immobile oggetto di valutazione viene impiegato abitualmente con finalità di locazione breve nel periodo Aprile-Settembre da parte di soggetto esterno identificato nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in accordo con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/05/2006 al 26/11/2008 | **** Omissis **** | Compravendita (di terreno) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Mastroberardino Antonio    | 05/05/2006 | 158811        | 35530       |
|                              |                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                            |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione              |            |               |             |

|                                               |                   |                                                                                                              |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |                   | <b>Presso</b>                                                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                   | Pescara (PE)                                                                                                 | 08/05/2006  | 4082                 |                    |
| Dal <b>26/11/2008</b> al<br><b>22/07/2009</b> | **** Omissis **** | <b>COSTITUZIONE del 26/11/2008 Pratica n. TE0262835 in atti dal 26/11/2008 COSTITUZIONE (n. 4200.1/2008)</b> |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Rogante</b>                                                                                               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                   |                                                                                                              | 26/11/2008  |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Trascrizione</b>                                                                                          |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>                                                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                   |                                                                                                              |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Registrazione</b>                                                                                         |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>                                                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                   |                                                                                                              |             |                      |                    |
|                                               |                   |                                                                                                              |             |                      |                    |
| Dal <b>22/07/2009</b>                         | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                                                                                         |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Rogante</b>                                                                                               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                   | Coppi Paolo                                                                                                  | 22/07/2009  | 125277               | 22534              |
|                                               |                   | <b>Trascrizione</b>                                                                                          |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>                                                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                   |                                                                                                              |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Registrazione</b>                                                                                         |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>                                                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                   | all'Agenzia delle Entrate di Roma 3                                                                          | 24/07/2009  | 27718                | S.1T               |
|                                               |                   |                                                                                                              |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di TERAMO Ufficio provincial aggiornato al 10/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO (TE) il 28/07/2009  
Reg. gen. 12810 - Reg. part. 3068

Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.000,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: COPPI PAOLO  
Data: 22/07/2009  
N° repertorio: 125278  
N° raccolta: 22535

### **Trascrizioni**

- **144 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**  
Trascritto a TERAMO (TE) il 04/05/2009  
Reg. gen. 7470 - Reg. part. 4802  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **112 COMPRAVENDITA**  
Trascritto a TERAMO (TE) il 28/07/2009  
Reg. gen. 12809 - Reg. part. 7833  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO (TE) il 08/10/2025  
Reg. gen. 17002 - Reg. part. 12545  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **819 RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a TERAMO (TE) il 22/05/2009  
Reg. gen. 8596 - Reg. part. 1260  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a TERAMO (TE) il 27/05/2009  
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 1317  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **819 RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a TERAMO (TE) il 27/07/2009  
Reg. gen. 12713 - Reg. part. 1918  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla interrogazione del Servizio Informativo Territoriale messo a disposizione dal Comune di Tortoreto con particolare riferimento alla Consultazione Strumento Urbanistico del Comune di Tortoreto(TE), l'immobile oggetto della presente valutazione risulta ricadere almeno all'interno delle seguenti:

- Zona PRG B1.A Insediamenti intensivi ordinari.
- Piano Territoriale Provinciale (PTP): B3
- Microzonizzazione omogenea in prospettiva sismica (MOPS): SPI
- Piano regionale paesistico (PRP): D
- Paesaggistico: Vincolo Paesaggistico

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al rilascio del C.D.U. da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Tortoreto(TE).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto risulta presente documento Certificato di Agibilità N.07/09.

L'immobile risulta essere stato edificato secondo i seguenti documenti che si allegano alla presente relazione:

- Permesso di Costruire N.97/2006 del Comune di Tortoreto
- Permesso di Costruire N.145/2008 del Comune di Tortoreto

Risulta inoltre presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto il documento:

- DIA prot. 28094 del 24 Nov. 2008

Sono presenti differenze nello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale ed alla documentazione dell'ultimo stato assentito presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto.

Dalle informazioni reperite in sede di accesso agli atti presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto, le difformità dell'immobile in oggetto potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

Nella documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto non è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture presso il Genio Civile di Teramo.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono presenti differenze nello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale ed alla documentazione dell'ultimo stato assentito presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto.

In Particolare si sono rilevate differenti destinazioni d'uso dei singoli vani rispetto allo stato assentito e, differenze nelle geometrie interne di suddivisione dell'immobile.

Dalle informazioni reperite in sede di accesso agli atti presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto, le difformità dell'immobile in oggetto potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

Nella documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto non è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture presso il Genio Civile di Teramo.

Da valutare da parte dell'aggiudicatario lo stato della documentazione presente presso il Genio Civile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti e/o sanatorie presso tutti gli enti competenti per il compendio immobiliare di che trattasi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.757,91

L'Amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Amministratore del Condominio presso il quale risulta essere inserito l'immobile oggetto della presente valutazione ha dichiarato che al momento della redazione della presente relazione risultano rate pari a 1.296,69 Euro con decorrenza 01/08/2025 e 461,22 Euro con decorrenza 01/02/2026.

Risultano essere note, al momento della redazione della presente relazione, come impagate le seguenti bollette:

- per servizio Gas: 37,95€
- per servizio idrico integrato: 94,00 €

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Piazza Cauti di Nassiriya, 32, edificio B, interno 11, piano 3-4

Appartamento posto all'interno di più ampia struttura condominiale sita in prossimità del litorale, più specificatamente nella zona Sud del Comune di Tortoreto, zona c.d. Lido, in posizione sostanzialmente centrale tra la via Lungomare Sirena e il tracciato ferroviario. L'appartamento si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano terzo ed al piano quarto (sottotetto) comunicanti per il tramite di una scala interna. L'intera struttura condominiale è posta in area costituita da un complesso di strutture simili a poca distanza dalla zona centrale del Lido. In prossimità del complesso condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta disponibile zona di parcheggio esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 154.907,50

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato, sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

| Identificativo corpo                                                                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Tortoreto (TE) -<br>Piazza Cauti di<br>Nassiriya, 32, edificio<br>B, interno 11, piano 3-<br>4 | 56,33 mq                 | 2.750,00 €/mq   | € 154.907,50       | 100,00%          | € 154.907,50 |
| Valore di stima:                                                                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 154.907,50 |

Valore di stima: € 154.907,50

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                               | Valore   | Tipo |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia                                  | 12,00    | %    |
| Spese condominiali insolute                                           | 1.757,91 | €    |
| Utenze non pagate note al momento della redazione della relazione     | 131,97   | €    |
| Rischio per ripristino difformità catastale, urbanistica e/o edilizia | 20,00    | %    |
| Ripristino generatore                                                 | 3.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 100.447,22**

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato, sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, con il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla

luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

---

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti e/o sanatorie presso tutti gli enti competenti per il compendio immobiliare di che trattasi e, preliminarmente anche delle seguenti:

Verifica dello stato di deposito presso il Genio Civile competente.

Si è osservato che l'ultimo elaborato planimetrico presente in atti del 2014 non riporta i riferimenti catastali dell'immobile in oggetto che, invece risulta presente nel precedente elaborato planimetrico presente in atti del 2013.

L'aggiudicatario dovrà considerare che, dalle informazioni reperite presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto, le difformità dell'immobile in oggetto potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

In sede di immissione in possesso si è osservato che attualmente l'immobile oggetto di valutazione viene impiegato abitualmente con finalità di locazione breve nel periodo Aprile-Settembre da parte di soggetto esterno identificato nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in accordo con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle informazioni reperite in sede di immissione in possesso risulta che, la proprietà dei sistemi di climatizzazione split a parete, come anche parte degli arredi mobili presenti, e simili, nell'appartamento oggetto di valutazione risulterebbero di proprietà non dell'attuale intestatario catastale dell'immobile ma di soggetto terzo.

Dalle informazioni reperite in sede di immissione in possesso risulta che, all'interno dell'immobile oggetto di valutazione vi siano presenti oggetti e/o materiali di proprietà dell'attuale intestatario catastale all'interno di un armadio chiuso posto al piano quarto sottotetto.

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.

Giulianova, li 12/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barlafante Danilo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico anno 2013
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico anno 2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico da sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti Comune
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Coppi 15277
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Mastroberardino 158811
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Ielo 157118
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notaio Ciampini 219826
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notaio Ciampini 232326
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notaio Ciampini 232327
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notaio Ciampini 232328
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notaio Ciampini 232329
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Piazza Cauti di Nassiriya, 32, edificio B, interno 11, piano 3-4

Appartamento posto all'interno di più ampia struttura condominiale sita in prossimità del litorale, più specificatamente nella zona Sud del Comune di Tortoreto, zona c.d. Lido, in posizione sostanzialmente centrale tra la via Lungomare Sirena e il tracciato ferroviario. L'appartamento si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano terzo ed al piano quarto (sottotetto) comunicanti per il tramite di una scala interna. L'intera struttura condominiale è posta in area costituita da un complesso di strutture simili a poca distanza dalla zona centrale del Lido. In prossimità del complesso condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta disponibile zona di parcheggio esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla interrogazione del Servizio Informativo Territoriale messo a disposizione dal Comune di Tortoreto con particolare riferimento alla Consultazione Strumento Urbanistico del Comune di Tortoreto(TE), l'immobile oggetto della presente valutazione risulta ricadere almeno all'interno delle seguenti: - Zona PRG B1.A Insediamenti intensivi ordinari. - Piano Territoriale Provinciale (PTP): B3 - Microzonizzazione omogenea in prospettiva sismica (MOPS): SPI - Piano regionale paesistico (PRP): D - Paesaggistico: Vincolo Paesaggistico L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al rilascio del C.D.U. da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Tortoreto(TE).

**Prezzo base d'asta: € 100.447,22**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.447,22**

---

| Bene N° 1 - Appartamento                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Tortoreto (TE) - Piazza Cauti di Nassiriya, 32, edificio B, interno 11, piano 3-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc.<br>1, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 56,33 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto della presente valutazione si presenta in buono stato conservativo. A livello di stato manutentivo, in sede di sopralluogo si è osservato che, il generatore caldaia per il servizio riscaldamento e acqua calda sanitaria risulta essere non funzionante, si è osservato installato in sua prossimità un generatore del tipo "provvisorio". L'impianto termico e l'impianto idrico installati richiedono attività di controllo e manutenzione ordinaria e/o straordinaria. L'impianto elettrico presente risulta essere funzionante, è necessario eseguire sullo stesso attività di verifica e controllo secondo la legge vigente e manutenzione ordinaria e/o straordinaria. E' presente allaccio rete gas per uso civile. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento posto all'interno di più ampia struttura condominiale sita in prossimità del litorale, più specificatamente nella zona Sud del Comune di Tortoreto, zona c.d. Lido, in posizione sostanzialmente centrale tra la via Lungomare Sirena e il tracciato ferroviario. L'appartamento si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano terzo ed al piano quarto (sottotetto) comunicanti per il tramite di una scala interna. L'intera struttura condominiale è posta in area costituita da un complesso di strutture simili a poca distanza dalla zona centrale del Lido. In prossimità del complesso condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta disponibile zona di parcheggio esterna.                     |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO (TE) il 28/07/2009

Reg. gen. 12810 - Reg. part. 3068

Importo: € 330.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: COPPI PAOLO

Data: 22/07/2009

N° repertorio: 125278

N° raccolta: 22535

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO (TE) il 08/10/2025

Reg. gen. 17002 - Reg. part. 12545

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*