
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 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	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 23/06/2025, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2025 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 Panoramica n. 34, edificio H/4, piano S1

DESCRIZIONE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata a Tortoreto (TE) in Via Panoramica n. 34 all'interno del complesso immobiliare denominato "Borgo Il Castello" con area verde, parcheggio, piscina, ecc.

La vendita del bene 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 Panoramica n. 34, edificio H/4, piano S1

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)

CONFINI

L'abitazione confina a più lati con altre unità immobiliari e spazi condominiali

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	40,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,55 m	S1
Corte esclusiva	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2004 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 506 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 9480 Reddito dominicale € 53,86 Reddito agrario € 46,51
Dal 12/12/2007 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 832 Categoria EU Superficie catastale 9480 mq
Dal 08/07/2008 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 832, Sub. 128, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 206,58 Piano S1
Dal 12/01/2009 al 12/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 832, Sub. 128, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 206,58



		Piano S1
--	--	----------

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
	32	832	128	2	A2	3	2,5	47 mq	206,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in discreto stato di conservazione. Risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria. Si precisa che le infiltrazioni a soffitto sono state riparate dal Condominio. Il controsoffitto esistente, danneggiato da dette infiltrazioni, dovrà essere riparato a cura e spese dell'aggiudicatario.



PARTI COMUNI

L'edificio presenta parti comuni quali spazi di manovra e parcheggi, aree verdi, piscina, ingressi carrabili e pedonali e quanto altro indicato nell'elaborato planimetrico ed elenco sub allegati in perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad oggi non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizio e lastrico solare di copertura per l'abitazione. La stessa presenta un'ampia vetrata scorrevole di ingresso su soggiorno-cucina-camera, disimpegno e bagno. Al suo interno è presente split aria condizionata (non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto non attiva la corrente), w.c. con doccia, impianti standard e conformi all'epoca della loro realizzazione. N.B.: dovrà essere sistemata a cura e spese dell'aggiudicatario la serratura di ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2004 al 12/05/2006	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciancarelli Roberto	09/06/2004	108758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Teramo	15/06/2004	10954	7540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/05/2006 al 12/09/2025	**** Omissis ****	ATTO DI RETTIFICA COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciancarelli Roberto	12/05/2006	114132	34852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Teramo	18/05/2006	897	

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 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale
Iscritto a Teramo il 15/02/2024
Reg. gen. 2709 - Reg. part. 253
Quota: 1/1
Importo: € 96.065,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 48.032,61



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 26/07/2024

Reg. gen. 12909 - Reg. part. 9578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE SUDDETTE FORMALITA' AMMONTANO A COMPLESSIVI EURO 800,00 SALVO CONGUAGLI E/O ULTERIORI SPESE DI PROCEDURA CHE VERRANNO COMUNICATE DAL DELEGATO ALLA VENDITA ALL'AGGIUDICATARIO.

SI SEGNA LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE, INDICATA ANCHE NELLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI, A FAVORE DELLA DITTA ESECUTATA **** Omissis **** CONTRO **** Omissis **** TRASCRTTA A TERAMO IL 04/12/2004 AVENTE R.G. N. 21426 E R.P. N. 14241. TRATTASI DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI DEL 29/10/2004 REP. N. 418/2004 TRIBUNALE DI TERAMO PER IL TERRENO SITO A TORTORETO E DISTINTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 32, PARTICELLA N. 506.

NORMATIVA URBANISTICA

L'EDIFICIO RICADE IN ZONA DI COMPLETAMENTO B - SOTTOZONA B2 - RESIDENZIALE

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'UNITA' IMMOBILIARE E' STATA REALIZZATA CON DIVERSI TITOLI EDILIZI ESSENDO UN COMPLESSO IMMOBILIARE PERTANTO SI INDICANO QUI SOLO I TITOLI CHE HANNO INTERESSATO IL PREDETTO IMMOBILE.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4/2008 RILASCIATO IN DATA 15/01/2008.

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 33/14 RILASCIATO IN DATA 21/07/2014.

SI SEGNA CHE L'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE E' STATO INTERESSATO DA LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CON SUPERBONUS 110%, PRATICA EDILIZIA CA53/2022 PROT. N. 12812 DEL 14/04/2022.

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E L'ULTIMO PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

Come da comunicazione pec ricevuta dall'Amministratore del Condominio denominato BORGO IL CASTELLO risultano presenti debiti condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

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 Panoramica n. 34, edificio H/4, piano S1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata a Tortoreto (TE) in Via Panoramica n. 34 all'interno del complesso immobiliare denominato "Borgo Il Castello" con area verde, parcheggio, piscina, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 832, Sub. 128, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Panoramica n. 34, edificio H/4, piano S1	48,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 72.750,00	100,00%	€ 72.750,00
Valore di stima:					€ 72.750,00

Valore di stima: € 72.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 59.537,50 ed in cifra tonda € 60.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI SEGNA LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE, INDICATA ANCHE NELLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI, A FAVORE DELLA DITTA ESECUTATA ** Omissis **** CONTRO **** Omissis **** TRASCRITTA A TERAMO IL 04/12/2004 AVENTE R.G. N. 21426 E R.P. N. 14241. TRATTASI DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI DEL 29/10/2004 REP. N. 418/2004 TRIBUNALE DI TERAMO PER IL TERRENO SITO A TORTORETO E DISTINTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 32, PARTICELLA N. 506.**

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 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Luca Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetria Catastale
- ✓ Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ Posizione debitoria condominiale
- ✓ Ispezioni Catastali ed Ipotecarie
- ✓ Titoli edilizi - Urbanistica
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Vista Satellitare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Panoramica n. 34, edificio H/4, piano S1
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata a Tortoreto (TE) in Via Panoramica n. 34 all'interno del complesso immobiliare denominato "Borgo Il Castello" con area verde, parcheggio, piscina, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 832, Sub. 128, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'EDIFICIO RICADE IN ZONA DI COMPLETAMENTO B - SOTTOZONA B2 - RESIDENZIALE

Prezzo base d'asta: € 60.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Panoramica n. 34, edificio H/4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 832, Sub. 128, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	48,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in discreto stato di conservazione. Risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria. Si precisa che le infiltrazioni a soffitto sono state riparate dal Condominio. Il controsoffitto esistente, danneggiato da dette infiltrazioni, dovrà essere riparato a cura e spese dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata a Tortoreto (TE) in Via Panoramica n. 34 all'interno del complesso immobiliare denominato "Borgo Il Castello" con area verde, parcheggio, piscina, ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale
Iscritto a Teramo il 15/02/2024
Reg. gen. 2709 - Reg. part. 253
Quota: 1/1
Importo: € 96.065,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 48.032,61

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 26/07/2024
Reg. gen. 12909 - Reg. part. 9578
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

