
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gianfranco Giuliani, nell'Esecuzione Immobiliare **226/2025** del R.G.E.

promossa da



contro



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice dell'Esecuzione	Dott. Flavio Conciatori
	Procedura Esecutiva:	n. 138 / 2025
	Creditore Procedente:	
	privilegio fondiario	☐ si ☒ no
	Debitore:	
	Numero lotti proposti	unico

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 40.000,00
	tipologia beni del lotto	Appartamento in Tortoreto Lido
	diritto reale	☒ proprietà ☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒ 50 % ☐ ½ piena proprietà
	Ubicazione:	Via Tiepolo n. 19
LOTTO UNICO	Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	☒ si ☐ no
	occupazione di terzi	☐ si ☒ no
	congruità canone	☐ si ☐ no
	regolarità pagamenti	☐ si ☒ no
	Regolarità Edilizia	☒ si ☐ no
	costi regolarizzazione	

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	14

INCARICO

In data 19/12/2025, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 329 0512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2025 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) - Via Tiepolo n. 19 (Coord. Geografiche: 42.789352, 13.945838)

DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo di edificio, composto da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi. Sono compresi un piccolo ripostiglio posto al piano terra e posto auto esterno posto al piano terra.

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

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Tiepolo n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla documentazione depositata nel fascicolo telematico NON risulta l'avvenuta notifica al comproprietario ed al creditore iscritto non intervento.

In entrambi i casi il soggetto interessato risulta essere l'ex coniuge Signor [REDACTED]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla seguente esegutata:

- [REDACTED]

nonché al seguente comproprietario non esegutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento sub 19, appartamento sub 21, vano scala condominiale, salvo altri e/o variati.

Il ripostiglio al piano terra confina con appartamento sub 4, ingresso condominiale, posto auto sub 32, salvo altri e/o variati.

Il posto auto esterno confina con area esterna condominiale, posto auto sub 49, posto auto sub. 51, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,74 m	terzo
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	terzo
Cantina	2,80 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	terra
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,5	6,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				56,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2012 al 22/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1752, Sub. 20 Categoria A2, Cons. 3,5 vani Rendita € 361,52
Dal 19/03/2013 al 22/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1752, Sub. 50 Categoria C6

Nella visura catastale attuale gli immobili sono ancora in testa a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

NON RISULTA VOLTURATA LA SEPARAZIONE DEI CONIUGI.

L'intestazione attuale dovrebbe essere [REDACTED] per diritti pari a 1/2 cadauno della piena proprietà.

La voltura dovrà essere eseguita dal creditore procedente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
29	1752	20		A2	3	vani 3,5	54 mq	361,52 €	T-3	
29	1752	50		C6	1	mq. 13	13 mq	25,51 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Risulta costituito un condominio.

Sono oggetto di proprietà comune delle singole unità immobiliari tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate e quanto altro previsto dall'art 1117 del codice civile

Sono comuni l'area esterna, la PISCINA, il ripostiglio attrezzi della piscina, l'ascensore e l'autoclave.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature perimetrali e tramezzature in laterizio, solai di interpiano e copertura in latero-cemento. L'abitazione oggetto di pignoramento è costituita da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi. L'altezza dei locali è di mt. 2,74.

L'appartamento gode di bella vista verso sud.

Sono compresi un piccolo ripostiglio posto al piano terra e posto auto esterno posto al piano terra.

I pavimenti interni sono realizzati in gres, le pareti divisorie tra i vari ambienti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo; gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, avvolgibili in PVC; il portone di accesso all'appartamento è in legno del tipo blindato; le porte degli ambienti interni sono del tipo tamburato.

Le finiture sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria.

L'impianto termico dell'appartamento è del tipo autonomo con caldaia standard.

L'impianto idrico è sottotraccia.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata in qualità di comproprietaria.

Al momento del sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che è in corso la liberazione dell'appartamento anche dai beni mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2009 al 19/03/2013		atto di comprehendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eugenio Giannella	26/11/2009	43120	12692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/12/2009		12897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2013 al 30/12/2025		Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eugenio Giannella	19/03/2013	45453	14271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/04/2013	5074	3586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 29/03/2019
Reg. gen. 4727 - Reg. part. 612
Importo: € 100.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 27/02/2023
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 276
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 22/01/2021
Reg. gen. 926 - Reg. part. 632
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note:
Non risulta annotata la sentenza o il provvedimento del Giudice Istruttore.
La domanda giudiziale è stata trascritta per "accertamento di diritti reali". Tale formalità NON può essere annotata (ovvero cancellata) dalla procedura esecutiva ma bensì dal Giudice Istruttore del Tribunale di Teramo, se ne ricorrono i requisiti.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 21/11/2025
Reg. gen. 19927 - Reg. part. 14689
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato dalla COOPERATIVA [REDACTED] SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in ROMA.

Per la costruzione è stata stipulata con il Comune di Tortoreto convenzione urbanistica con atto del 22 settembre 2010 Rep 708 trascritto a Teramo il 13 ottobre 2010 al numero 9702 di formalità e successiva convenzione del 4 luglio 2012 repertorio numero 45091 trascritto a Teramo 11 luglio 2012 al numero 7575 di formalità.

L'intero fabbricato è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire numero 26/10 rilasciato in data 25 Febbraio 2010 e successivo permesso n. 176/12 rilasciato in data 28 agosto 2012, dichiarato agibile in data 15 novembre 2012, protocollo numero 29207/12, Pratica Edilizia n. 1645/C (certificato di agibilità n. 89/12).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

Il condominio è amministrato dallo Studio Latini con sede in Alba Adriatica alla Via Mazzini n. 140.

L'esecutata ha riferito che la quota da pagare dal giugno 2025 è di circa Euro 400,00

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 Tiepolo n. 19
Diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo di edificio, composto da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi. Sono compresi un piccolo ripostiglio posto al piano terra e posto auto esterno posto al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1752, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1752, Sub. 50, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 50.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Tiepolo n. 19	56,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 101.700,00	50,00%	€ 50.850,00
Valore di stima:					€ 50.850,00

Valore di stima: € 50.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
deprezzamento per vendita di quota pari a un mezzo della piena proprietà	3.222,50	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

1 – vista da Google vista dall'alto

B - documentazione catastale (visure attuali e storiche elaborato planimetrico, planimetrie catastali dell'appartamento e del posto auto)

3 - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, iscrizioni ipotecarie, domanda giudiziale, nota di trascrizione pignoramento e atto di provenienza,)

4 - documentazione comunale fornita dall'ufficio tecnico del comune di Tortoreto

5 – documentazione fotografica

Teramo, li 19/02/2026

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

Fallimenti e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Tiepolo n. 19
Diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo di edificio, composto da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi. Sono compresi un piccolo ripostiglio posto al piano terra e posto auto esterno posto al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1752, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1752, Sub. 50, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

Fallimenti e
ASTE

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Tiepolo n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1752, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1752, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	56,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo di edificio, composto da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi. Sono compresi un piccolo ripostiglio posto al piano terra e posto auto esterno posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata in qualità di comproprietaria. Al momento del sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che è in corso la liberazione dell'appartamento dai beni mobili.		