

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Ing. Solipaca Edoardo e Ing. Stefano Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

*Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\**

*Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\**

**\*\*\*omissis\*\*\***

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

*Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\**

*Partita IVA: \*\*\*omissis\*\*\**

**\*\*\*omissis\*\*\*,**

**\*\*\*omissis\*\*\***



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15



Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2022 del R.G.E.....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.300,00</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 69.000,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3...	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4...	23



## INCARICO

---

All'udienza del 15/01/2024, i sottoscritti Ing. Solipaca Edoardo, con studio in Via Gaetano Donizetti, 11 - 64021 - Giulianova (TE), email edoardosolipaca@tiscali.it, PEC edoardo.solipaca@ingte.it, Tel. 085. 8000515, e Ing. Stefano Marcelli, con studio in Via Napoleone, 35 - 64026 - Roseto degli Abruzzi, email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 accettavano l'incarico e prestavano giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MONTE AMIATA N.6/8, PIANO S1-T-3**

---

Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terzo con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MONTE AMIATA N.6/8, PIANO S1-T-4**

---

Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano quarto con annessi garage ubicato al



piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3

## 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)  
Codice fiscale: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Partita IVA: **\*\*\*omissis\*\*\***  
**\*\*\*omissis\*\*\***,  
**\*\*\*omissis\*\*\***

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Subalterno 42 (appartamento): Società **\*\*\*omissis\*\*\*** su due lati, pianerottolo condominiale, vano scala e proprietà **\*\*\*omissis\*\*\***, salvo altri o variati.

Subalterno 24 (garage): da nord in senso orario, sub.23, terrapieno, sub.29 e corsia di manovra.

Subalterno 5 (posto auto scoperto): sub.6, area spazio di manovra e sub.4.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	71,10 mq	1	71,10 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	30,50 mq	33,90 mq	0,25	8,47 mq	2,70 m	3
Autorimessa	18,20 mq	20,20 mq	0,50	10,10 mq	3,40 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,27 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,27 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>18/05/2011</b> al <b>23/01/2024</b>	***OMISSIS***sede in ***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3748, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 395,09 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa inoltre che i sub.24 e sub.5 hanno la stessa cronistoria del sub.42.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3748	42	1	A2	2	4,5 vani	77 mq	395,09 €	3	
	19	3748	24	1	C6	2	17 mq	20 mq	39,51 €	S1	
	19	3748	5	1	C6	1	12 mq	13 mq	23,55 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	3748				Ente urbano		12 31				



### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Gli immobili sono in un buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

---

Proprietà pro-quota e uso in comune delle seguenti parti indivise:

- corte esterna di accesso con passaggi pedonali, androne, vano scala, vano ascensore, corridoi e pianerottoli condominiali di accesso alle u.i. del fabbricato;
- rampa di accesso al piano seminterrato e relativo spazio di manovra;
- parti comuni condominiali non espressamente qui citate, ma tali per destinazione d'uso e/o per legge, salvo titolo contrario.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non sono state rilevate servitù, censo, livello, usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato, in cui insiste l'immobile oggetto di stima, costruito tra il 2009 e il 2011, ha forma planimetrica regolare rettangolare ed è costituito da un corpo di fabbrica formato da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono ubicati i garage e termina con copertura a tetto in ardesia. Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato realizzato con pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio e c.a.; la fondazione è costituita da una platea in c.a.. La tamponatura esterna è formata da blocchi forati in laterizio, la finitura esterna di facciata intonacata e tinteggiata e i balconi con parapetti in c.a. e ringhiera in alluminio alta cm.50. All'esterno, sul lato sud davanti all'area condominiale, è ubicata l'area destinata ai posti auto. L'appartamento posto al piano terzo, avente altezza utile pari a m.2,70, è accessibile dalla corte condominiale attraverso il corpo scala interno o con l'ascensore; esso è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. il portoncino d'ingresso è blindato in legno massello, gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno, a taglio termico con vetrocamera e dotati di avvolgibili elettrici in PVC. La pavimentazione è realizzata tutta in gres porcellanato, compresa quella dei bagni, che sono rivestiti con piastrelle in ceramica, fino ad un'altezza di mt.2,30 circa; la pavimentazione dei balconi, posti lungo i lati nord, ovest e sud, è in gres porcellanato da esterno. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente e risulta dotato di interruttore



differenziale (salvavita). L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas a pavimento, con caldaia pensile a parete installata in una nicchia muraria esterna posta nel balcone. Al piano seminterrato è ubicato il garage, raggiungibile tramite la rampa esterna ubicata lungo il lato ovest del fabbricato. Esso è pavimentato in battuto di cemento con finitura superficiale al quarzo, ha la serranda saracinesca in acciaio zincato e ha un'altezza di mt.3,40. L'impianto elettrico è canalizzato in traccia con un punto luce a soffitto. Al piano terra sul lato sud è situato il posto auto scoperto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1977 al 01/12/2008	***omissis*** n. a ***omissis*** e ***omissis*** n. a ***omissis***, diritto di proprietà per 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Ielo	17/12/1977	74062	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Teramo	28/12/1977	7357		
Dal 01/12/2008 al 25/01/2024	***OMISSIS*** con sede in ***OMISSIS***, con diritti di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***omissis***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	01/12/2008	230634	51065
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Teramo	03/12/2008	12930		

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 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Regolamento di Condominio**  
Trascritto a Teramo il 11/11/2011  
Reg. gen. 16277 - Reg. part. 10637  
Quota: 1/1  
A favore di Condominio "\*\*\*OMISSIS\*\*\*"  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 16/12/2022  
Reg. gen. 20183 - Reg. part. 14790  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Teramo il 16/11/2011  
Reg. gen. 16556 - Reg. part. 2857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, l'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima (foglio 19, mappale 3748) ricade in Zona B- SottoZona B1 "Insediamento intensivo" (art.46 delle vigenti N.T.A.).

Si precisa inoltre che l'area in oggetto ricade in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico.

## 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.

Come risulta dalla documentazione reperita dagli scriventi e da visure ed ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Tortoreto, il fabbricato su cui insiste l'unità



immobiliare oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- P.d.C. n.73/09 del 04.05.2009, rilasciato dal Comune di Tortoreto alla società **\*\*\*omissis\*\*\*** per "Realizzazione di una unità residenziale".
- Variante al P.d.C. n.73/09 del 03.07.2009, rilasciata dal Comune di Tortoreto alla società **\*\*\*omissis\*\*\***, relativa alla "Realizzazione di una unità residenziale".
- P.d.C. n.86/11 del 21.05.2011, rilasciato dal Comune di Tortoreto alla società **\*\*\*omissis\*\*\*** per 2^ Variante al P.d.C. n.73/09 del 04.05.2009 e relativo alla "Realizzazione di una unità residenziale".
- Certificato di Agibilità N.63/11 del 01.09.2011, rilasciata dal Comune di Tortoreto alla Società **\*\*\*omissis\*\*\***.

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

- Classificazione energetica: classe B
- Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici;
- Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti termici;
- Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti idrici;

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.319,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.319,22



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-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)  
Codice fiscale: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Partita IVA: **\*\*\*omissis\*\*\***  
**\*\*\*omissis\*\*\***,  
**\*\*\*omissis\*\*\***

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### Confini

Subalterno 45 (appartamento): Società **\*\*\*omissis\*\*\*** su due lati, pianerottolo condominiale, vano scala e proprietà **\*\*\*omissis\*\*\***, salvo altri o variati.

Subalterno 19 (garage): da nord in senso orario, corsia di manovra, sub.28, terrapieno e sub.18.

Subalterno 6 (posto auto scoperto): sub.7, area spazio di manovra e sub.5.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	36,70 mq	1	36,70 mq	2,70 m	4
Locale di deposito	11,00 mq	12,20 mq	0,50	6,10 mq	2,30 m	4
Terrazza	37,90 mq	39,90 mq	0,25	9,97 mq	0,00 m	4
Autorimessa	16,00 mq	17,80 mq	0,50	8,90 mq	3,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,67 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,67 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2011 al 23/01/2024	***OMISSIS***sede in ***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3748, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 263,39 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa inoltre che i sub.19 e sub.6 hanno la stessa cronistoria del sub.45.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3748	45	1	A2	2	3 vani	46 mq	263,39 €	4	
	19	3748	19	1	C6	2	17 mq	19 mq	39,51 €	S1	
	19	3748	6	1	C6	1	12 mq	13 mq	23,55 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	3748				Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali, in fase di sopralluogo, nell'appartamento al 4° piano, si è riscontrato uno spostamento dei tramezzi e due aperture non riportate. Per sanare le suddette difformità dovrà essere effettuata la variazione catastale della planimetria tramite la procedura DOCFA.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono in un buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

Proprietà pro-quota e uso in comune delle seguenti parti indivise:

- corte esterna di accesso con passaggi pedonali, androne, vano scala, vano ascensore, corridoi e pianerottoli condominiali di accesso alle u.i. del fabbricato;
- rampa di accesso al piano seminterrato e relativo spazio di manovra;
- parti comuni condominiali non espressamente qui citate, ma tali per destinazione d'uso e/o per legge, salvo titolo contrario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, in cui insiste l'immobile oggetto di stima, costruito tra il 2009 e il 2011, ha forma planimetrica regolare rettangolare ed è costituito da un corpo di fabbrica formato da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono ubicati i garage e termina con copertura a tetto in ardesia. Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato realizzato con pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio e c.a.; la fondazione è costituita da una platea in c.a.. La tamponatura esterna è formata da blocchi forati in laterizio, la finitura esterna di facciata intonacata e tinteggiata e i balconi con parapetti in c.a. e ringhiera in alluminio alta cm.50. All'esterno, sul lato sud davanti all'area condominiale, è ubicata l'area destinata ai posti auto. L'appartamento posto al piano quarto mansardato, avente altezza utile media pari a m.2,70, è accessibile dalla corte condominiale attraverso il corpo scala interno o tramite l'ascensore; esso è costituito da un soggiorno-letto, cucina, un bagno, soffitta e un locale di sgombero. Il portoncino d'ingresso è blindato in legno massello, gli infissi interni sono in legno tamburato a scomparsa scigno, mentre quelli esterni sono in legno, a taglio termico con vetrocamera e dotati di avvolgibili elettrici in PVC. La pavimentazione è realizzata tutta in gres porcellanato, compresa quella del bagno (dove è presente il solo piatto doccia), che è rivestito con piastrelle in ceramica, fino ad un'altezza di mt.0,90 circa. La pavimentazione dei balconi, posti lungo i lati nord e ovest, è in gres porcellanato da esterno. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente e risulta dotato di interruttore differenziale (salvavita). L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas a pavimento, con caldaia pensile a parete installata in una nicchia muraria esterna posta nel balcone. Al piano seminterrato è situato il garage, raggiungibile tramite la rampa esterna ubicata lungo il lato ovest del fabbricato. Esso è pavimentato in battuto di cemento con finitura superficiale al quarzo, ha un'altezza di mt.3,40 e ha la serranda saracinesca in acciaio zincato. L'impianto elettrico è canalizzato in traccia con un punto luce a soffitto. Al piano terra sul lato sud è situato il posto auto scoperto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1977 al 01/12/1988	***omissis***n. a ***omissis*** e ***omissis*** n. a ***omissis***, diritto di proprietà per 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Ielo	17/12/1977	74062	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	28/12/1977	7357	
Dal 01/12/2008 al 25/01/2024	***OMISSIS*** con sede in ***OMISSIS***, con diritti di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***omissis***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	01/12/2008	230634	51065
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	03/12/2008	12930	

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 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Regolamento di Condominio**  
Trascritto a Teramo il 11/11/2011  
Reg. gen. 16277 - Reg. part. 10637  
Quota: 1/1  
A favore di Condominio "\*\*\*OMISSIS\*\*\*"  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 16/12/2022  
Reg. gen. 20183 - Reg. part. 14790  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Teramo il 16/11/2011  
Reg. gen. 16556 - Reg. part. 2857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, l'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima (foglio 19, mappale 3748) ricade in Zona B- SottoZona B1 "Insediamento intensivo" (art.46 delle vigenti N.T.A.).

Si precisa inoltre che l'area in oggetto ricade in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico.

## 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.

Come risulta dalla documentazione reperita dagli scriventi e da visure ed ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Tortoreto, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:



- P.d.C. n.73/09 del 04.05.2009, rilasciato dal Comune di Tortoreto alla società \*\*\*omissis\*\*\* per "Realizzazione di una unità residenziale".
- Variante al P.d.C. n.73/09 del 03.07.2009, rilasciata dal Comune di Tortoreto alla società \*\*\*omissis\*\*\*, relativa alla "Realizzazione di una unità residenziale".
- P.d.C. n.86/11 del 21.05.2011, rilasciato dal Comune di Tortoreto alla società \*\*\*omissis\*\*\* per 2^ Variante al P.d.C. n.73/09 del 04.05.2009 e relativo alla "Realizzazione di una unità residenziale".
- Certificato di Agibilità N.63/11 del 01.09.2011, rilasciata dal Comune di Tortoreto alla Società \*\*\*omissis\*\*\*.

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

- Classificazione energetica: classe C
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto assentito nell'appartamento al 4° piano, si è riscontrato uno spostamento dei tramezzi e due aperture non riportate. Per sanare le suddette difformità interne dovrà essere presentato un titolo edilizio in sanatoria e precisamente una CILA Tardiva ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01 con sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.140,21

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.140,21



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3  
Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terzo con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3748, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 147.600,00

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 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. Inoltre si è tenuto anche conto di altre unità, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, vendute o valutate di recente da agenzie immobiliari del luogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3	92,27 mq	1.600,00 €/mq	€ 147.632,00	100,00%	€ 147.600,00
Valore di stima:					€ 147.600,00

Valore di stima: € 147.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Mancato reddito	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%

**Valore finale di stima: € 103.300,00**



## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4  
Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano quarto con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 45, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3748, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.700,00  
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 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. Inoltre si è tenuto anche conto di altre unità, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, vendute o valutate di recente da agenzie immobiliari del luogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4	61,67 mq	1.600,00 €/mq	€ 98.672,00	100,00%	€ 98.700,00
				Valore di stima:	€ 98.700,00

Valore di stima: **€ 98.700,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Mancato reddito	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%

**Valore finale di stima: € 69.000,00**



Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giulianova, li 11/03/2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Solipaca Edoardo – Ing. Stefano Marcelli

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire N.86/2011 (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto Assentito (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Foglio 19 - mappale 3748 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Storiche - Lotto 1 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure Storiche - Lotto 2 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato Grafico Lotto 1 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato Grafico Lotto 2 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione Fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 22/02/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3  
Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terzo con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3748, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, l'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima (foglio 19, mappale 3748) ricade in Zona B- SottoZona B1 "Insediamento intensivo" (art.46 delle vigenti N.T.A.). Si precisa inoltre che l'area in oggetto ricade in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 103.300,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4  
Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano quarto con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 45, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3748, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, l'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima (foglio 19, mappale 3748) ricade in Zona B- SottoZona B1 "Insediamento intensivo" (art.46 delle vigenti N.T.A.). Si precisa inoltre che l'area in oggetto ricade in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 69.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.300,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3748, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	92,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili sono in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terzo con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Monte Amiata n.6/8, piano S1-T-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 45, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 3748, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3748, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	61,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili sono in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima, in piena proprietà, è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Monte Amiata, 6/8 ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano quarto con annessi garage ubicato al piano seminterrato ed un posto auto scoperto situato all'esterno del fabbricato. L'immobile in procedura è ubicato a ridosso della statale 16 Adriatica e a circa 500 metri dal centro del paese.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MONTE AMIATA N.6/8,  
PIANO S1-T-3

---

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 16/12/2022  
Reg. gen. 20183 - Reg. part. 14790  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Teramo il 16/11/2011  
Reg. gen. 16556 - Reg. part. 2857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MONTE AMIATA N.6/8,  
PIANO S1-T-4

---

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 16/12/2022  
Reg. gen. 20183 - Reg. part. 14790  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Teramo il 16/11/2011  
Reg. gen. 16556 - Reg. part. 2857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

