

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2019 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	10
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	12
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	18
Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2019 del R.G.E.....	25



<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1 .....	26



## INCARICO

---

All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 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 TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO

La vendita del bene non 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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

La vendita del bene non 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 TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 RISULTA COMPLETA

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 RISULTA COMPLETA

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

I titolari attuali non corrispondono all'effettivo esecutato. Si precisa che successivamente al pignoramento il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà per la quota 1/1 con riserva del diritto di abitazione per la quota 1/1. Detto atto risulta inefficace pertanto gli immobili verranno venduti per i diritti di piena proprietà per la quota 1/1. Si manda alla lettura delle ispezioni ipotecarie e alla descrizione indicata nel capitolo di perizia "Riserve e Particolarità da segnalare".



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

I titolari attuali non corrispondono all'effettivo esecutato. Si precisa che successivamente al pignoramento il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà per la quota 1/1 con riserva del diritto di abitazione per la quota 1/1. Detto atto risulta inefficace pertanto gli immobili verranno venduti per i diritti di piena proprietà per la quota 1/1. Si manda alla lettura delle ispezioni ipotecarie e alla descrizione indicata nel capitolo di perizia "Riserve e Particolarità da segnalare".

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CONFINA CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CON IL SUB 6 E CON SPAZI CONDOMINIALI OVVERO VANO SCALA ED ASCENSORE DISTINTO CON IL SUB 14. IL LOCALE FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO CONFINA A PIU' LATI CON SPAZI CONDOMINIALI, SUB 14, ESSENDO POSIZIONATO NEL SOTTOSCALA, SALVO ALTRI O VARIATI.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1

IL GARAGE CONFINA A DUE LATI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE CON IL SUB 10 E 12 E A DUE LATI CON IL SUB 2 OVVERO SPAZIO DI MANOVRA ED AREE CONDOMINIALI, SALVO ALTRI O VARIATI.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	54,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	1
BALCONI	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
CANTINA	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,40 m	S1



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>70,30 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>70,30 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
GARAGE	19,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>29/10/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 903, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano T
Dal <b>29/10/2007</b> al <b>09/06/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506 Categoria F1 Superficie catastale 355 mq
Dal <b>09/06/2008</b> al <b>19/02/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 13 Categoria F3
Dal <b>19/02/2009</b> al <b>29/02/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano s1-1
Dal <b>29/02/2016</b> al <b>12/08/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 395,09



		Piano s1-1
Dal 12/08/2019 al 27/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 395,09 Piano s1-1

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI. SI PRECISA CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IL SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HA DONATO LA PROPRIETA' 1/1 AL SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE 1/1.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/01/1992 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 903, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano T
Dal 29/10/2007 al 09/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506 Categoria F1 Superficie catastale 355 mq
Dal 09/06/2008 al 19/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 13 Categoria F3
Dal 19/02/2009 al 29/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 44,16 Piano S1
Dal 29/02/2016 al 12/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 44,16 Piano S1
Dal 12/08/2019 al 27/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3506, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 44,16 Piano S1

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI. SI PRECISA CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IL SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HA DONATO LA PROPRIETA' 1/1 AL SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE 1/1.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3506	16	1	A2	2	4,5	72 mq	395,09 €	1-S1	

### *Corrispondenza catastale*

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

VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI PERTANTO NON SONO NECESSARIE VARIAZIONI E/O AGGIORNAMENTI CATASTALI.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3506	11	1	C6	2	19	21 mq	44,16 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

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

VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI PERTANTO NON SONO NECESSARIE VARIAZIONI E/O AGGIORNAMENTI CATASTALI.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato a Tortoreto Lido in via Tevere n. 1, in zona di interesse residenziale, commerciale e turistica. Vicinissimo al casello Autostradale A14 e alla S.S.16 Adriatica Nord, ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è ottima, soleggiato, vicino alle principali arterie, in zona massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato a Tortoreto Lido in via Tevere n. 1, in zona di interesse residenziale, commerciale e turistica. Vicinissimo al casello Autostradale A14 e alla S.S.16 Adriatica Nord, ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è ottima, soleggiato, vicino alle principali arterie, in zona massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

L'IMMOBILE TROVASI IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

L'IMMOBILE TROVASI IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

Risultano presenti i beni comuni a tutta la palazzina individuati con il sub 2 e 14 ovvero lo spazio di manovra per l'accesso ai garage al piano seminterrato nonché il vano scala ai vari livelli e l'ascensore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

Risultano presenti i beni comuni a tutta la palazzina individuati con il sub 2 e 14 ovvero lo spazio di manovra per l'accesso ai garage al piano seminterrato nonché il vano scala ai vari livelli e l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

NON SI RILEVANO SERVITU', CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

NON SI RILEVANO SERVITU', CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. Il lotto risulta recintato con muretto e recinzione metallica. L'unità immobiliare presenta portone blindato di ingresso, infissi in legno doppio vetro, impianto luce, acqua, metano autonomi, aria condizionata, pavimentazione in gres porcellanato con materiali di buona qualità. L'accesso avviene da un terrazzo esterno servito da vano scala condominiale ed ascensore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. Il lotto risulta recintato con muretto e recinzione metallica. L'unità immobiliare presenta porta di ingresso in lamiera - serranda basculante, con porta di collegamento in alluminio verso la zona condominiale, pavimento in piastrelle di ceramica, impianto idrico ed elettrico con materiali di buona qualità. L'accesso avviene attraverso il sub 2-corsia di manovra comune a tutti i subalterni dell'edificio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON IL SUO NUCLEO FAMILIARE E SARA' LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON IL SUO NUCLEO FAMILIARE E SARA' LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1961 al 24/02/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Ielo	28/08/1961	26752	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	08/09/1961	6934	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/1994 al 08/09/2005	**** Omissis ****	<b>RIUNIONE DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/02/1994		
		<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 08/09/2005 al 29/10/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RINUNCIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Angeloni	08/09/2005	6374	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	20/09/2005	15462	9654
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2007 al 29/02/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elio Bergamo	29/10/2007	770	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	31/10/2007	20015	12577
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/02/2016 al 12/08/2019	**** Omissis ****	<b>SENTENZA TRASLATIVA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI TERAMO	29/02/2016	444	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Teramo	22/02/2017	2060	1405
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/08/2019 al 27/07/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	12/08/2019	133953	44646
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Teramo	11/09/2019	13064	9293
		<b>Registrazione</b>			



		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che il pignoramento immobiliare è datato 03/04/2019 con trascrizione in data 17/05/2019. In data 12/08/2019, successivamente alla data del pignoramento immobiliare suddetto, è stato stipulato un atto di donazione per Notaio G. B. Bracone di Teramo avente Rep. n. 133953, Rac. n. 44646, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 11/09/2019, Registro Particolare n. 9293, Registro Generale n. 13064, come da ispezioni ipotecarie allegate, con il quale l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato il diritto di proprietà per la quota 1/1 a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi il diritto di abitazione per la quota 1/1.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1961 al 24/02/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Ielo	28/08/1961	26752	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	08/09/1961	6934	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/1994 al 08/09/2005	**** Omissis ****	<b>RIUNIONE DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/02/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/09/2005 al 29/10/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RINUNCIA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Franco Angeloni	08/09/2005	6374		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	20/09/2005	15462	9654	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/10/2007 al 29/02/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Elio Bergamo	29/10/2007	770		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	31/10/2007	20015	12577	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/02/2016 al 12/08/2019	**** Omissis ****	<b>SENTENZA TRASLATIVA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		TRIBUNALE DI TERAMO	29/02/2016	444		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia Entrate Teramo	22/02/2017	2060	1405	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/08/2019 al 27/07/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giovanni Battista Bracone	12/08/2019	133953	44646	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate Teramo	11/09/2019	13064	9293
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che il pignoramento immobiliare è datato 03/04/2019 con trascrizione in data 17/05/2019.

In data 12/08/2019, successivamente alla data del pignoramento immobiliare suddetto, è stato stipulato un atto di donazione per Notaio G. B. Bracone di Teramo avente Rep. n. 133953, Rac. n. 44646, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 11/09/2019, Registro Particolare n. 9293, Registro Generale n. 13064, come da ispezioni ipotecarie allegate, con il quale l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato il diritto di proprietà per la quota 1/1 a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi il diritto di abitazione per la quota 1/1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Sentenza di Trasferimento  
Iscritto a Teramo il 22/02/2017  
Reg. gen. 2061 - Reg. part. 259  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.203,91  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.003,44



Interessi: € 3.200,47  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

### **Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Teramo il 03/11/2017  
Reg. gen. 14203 - Reg. part. 9559  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 17/05/2019  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 5147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 700,00.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Sentenza di Trasferimento  
Iscritto a Teramo il 22/02/2017  
Reg. gen. 2061 - Reg. part. 259  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.203,91  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.003,44  
Interessi: € 3.200,47  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO



## Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Teramo il 03/11/2017  
Reg. gen. 14203 - Reg. part. 9559  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 17/05/2019  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 5147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 700,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1

---

IL FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, OVE E' PRESENTE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, RICADE NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI TORTORETO IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1 DENOMINATA "COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE".

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1

---

IL FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, OVE E' PRESENTE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, RICADE NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI TORTORETO IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1 DENOMINATA "COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1

---



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.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO CON I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 162/07 DEL 08/11/2007 (demolizione edificio esistente e realizzazione nuova palazzina);
- D.I.A. PROT. N. 26996 DEL 14/11/2008 (modifica delle tramezzature interne agli appartamenti);
- AGIBILITA' N. 27/09 DEL 30/05/2009 - PRATICA EDILIZIA N. 1519/C PROT. N. 6035/09

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

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

VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE DI TORTORETO.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

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.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO CON I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 162/07 DEL 08/11/2007 (demolizione edificio esistente e realizzazione nuova palazzina);
- D.I.A. PROT. N. 26996 DEL 14/11/2008 (modifica delle tramezzature interne agli appartamenti);
- AGIBILITA' N. 27/09 DEL 30/05/2009 - PRATICA EDILIZIA N. 1519/C PROT. N. 6035/09

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

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

VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE DI TORTORETO.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

COME DA DICHIARAZIONE RICEVUTA A MEZZO MAIL DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO TEVERE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'ESECUTATO HA PAGATO TUTTE LE RATE DEL CONDOMINIO PER L'ESERCIZIO 2023/2024 E PERTANTO NON RISULTANO INSOLUTI E/O RATE SOSPESE.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

COME DA DICHIARAZIONE RICEVUTA A MEZZO MAIL DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO TEVERE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'ESECUTATO HA PAGATO TUTTE LE RATE DEL CONDOMINIO PER L'ESERCIZIO 2023/2024 E PERTANTO NON RISULTANO INSOLUTI E/O RATE SOSPESE.

## 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) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1  
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3506, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 115.995,00  
Per la stima è stata effettuata la media dei valori minimi e massimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Le abitazioni di tipo civile hanno valori con un minimo di euro 1350 ed un massimo di euro 1950 e pertanto il valore medio risulta pari ad euro 1650. Detto valore, vista anche l'esperienza ventennale del sottoscritto, risulta congruo considerata la posizione del fabbricato tra la fascia della S.S.16 Adriatica e la ferrovia, pertanto non vicino al mare anche se posizionato nella località di Tortoreto Lido. Il fabbricato ha accesso da una strada a senso unico e privo di parcheggi all'interno del lotto.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1  
GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3506, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.455,00  
Per la stima è stata effettuata la media dei valori minimi e massimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Le autorimesse-garage hanno valori con un minimo di euro 570 ed un massimo di euro 850 e pertanto il valore medio risulta pari ad euro 710. Detto valore, vista anche l'esperienza ventennale del sottoscritto, risulta congruo considerata la posizione del fabbricato tra la fascia della S.S.16 Adriatica e la ferrovia, pertanto non vicino al mare anche se posizionato nella località di Tortoreto Lido. Il fabbricato ha accesso da una strada a senso unico e privo di parcheggi all'interno del lotto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1	70,30 mq	1.650,00 €/mq	€ 115.995,00	100,00%	€ 115.995,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1	10,50 mq	710,00 €/mq	€ 7.455,00	100,00%	€ 7.455,00
				Valore di stima:	€ 123.450,00

Valore di stima: € 123.450,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 111.105,00 ed in cifra tonda € 110.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il pignoramento immobiliare è datato 03/04/2019 con trascrizione in data 17/05/2019.

In data 12/08/2019, successivamente alla data del pignoramento immobiliare suddetto, è stato stipulato un atto di donazione per Notaio G. B. Bracone di Teramo avente Rep. n. 133953, Rac. n. 44646, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 11/09/2019, Registro Particolare n. 9293, Registro Generale n. 13064, come da ispezioni ipotecarie allegate, con il quale l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato il diritto di proprietà per la quota 1/1 a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi il diritto di abitazione per la quota 1/1. Detto atto di donazione, per i motivi suddetti risulta inefficace e pertanto tutti gli immobili verranno posti in vendita per i diritti di piena proprietà per la quota 1/1.



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 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carradori Giacomo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie Catastali Immobili
- ✓ Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ Posizione Verso il Condominio Tevere
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Ispezioni Catastali ed Ipotecarie
- ✓ Vista Satellitare
- ✓ Titoli Edilizi - Situazione Urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1  
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3506, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, OVE E' PRESENTE  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, RICADE NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI  
TORTORETO IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1 DENOMINATA "COMPLETAMENTO E  
RISTRUTTURAZIONE".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1  
GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3506, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, OVE E' PRESENTE  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, RICADE NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI  
TORTORETO IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1 DENOMINATA "COMPLETAMENTO E  
RISTRUTTURAZIONE".

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, interno 3, piano 1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3506, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	70,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE TROVASI IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON IL SUO NUCLEO FAMILIARE E SARA' LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - VIA TEVERE N. 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3506, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE TROVASI IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.		
<b>Descrizione:</b>	GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON IL SUO NUCLEO FAMILIARE E SARA' LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, INTERNO 3, PIANO 1-S1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Sentenza di Trasferimento  
Iscritto a Teramo il 22/02/2017  
Reg. gen. 2061 - Reg. part. 259  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.203,91  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.003,44  
Interessi: € 3.200,47  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

### *Trascrizioni*

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Teramo il 03/11/2017  
Reg. gen. 14203 - Reg. part. 9559  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 17/05/2019  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 5147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TEVERE N. 1, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Sentenza di Trasferimento  
Iscritto a Teramo il 22/02/2017  
Reg. gen. 2061 - Reg. part. 259  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.203,91  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.003,44  
Interessi: € 3.200,47  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

### **Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Teramo il 03/11/2017  
Reg. gen. 14203 - Reg. part. 9559  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 17/05/2019  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 5147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

