
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2025 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

*****omissis*****

*****omissis*****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192.....	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni	23
Parti Comuni	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2025 del R.G.E.	34

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.400,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 49.600,00	34

INCARICO

All'udienza del 31/12/2025, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2026 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 Nazionale 192
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Si tratta di un appartamento catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 7, posto al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192.

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova.

L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2026.

Custode delle chiavi: Federica Masci

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Si tratta di un garage catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 31, posto al piano sottostrada di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192.

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova.

L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

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.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

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

- *****omissis*****
- *****omissis*****
- *****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)

Nelle ispezioni ipotecarie effettuate non è presente l'atto di successione, infatti dalle visure catastali storico analitiche e attuali si evince che tutti i beni in procedura risultano intestati catastalmente al precedente proprietario *****omissis*****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)

Nelle ispezioni ipotecarie effettuate non è presente l'atto di successione, infatti dalle visure catastali storico analitiche e attuali si evince che tutti i beni in procedura risultano intestati catastalmente al precedente proprietario *****omissis*****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

L'edificio confina con la particella 829 di proprietà *****omissis*****, con la particella 667 di proprietà *****omissis***** e con la particella 830 di proprietà *****omissis***** salvo altri o variati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

L'edificio confina con la particella 829 di proprietà *****omissis*****, con la particella 667 di proprietà *****omissis***** e con la particella 830 di proprietà *****omissis***** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/07/1987 al 10/08/2006	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 31 90 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 20,59
Dal 10/08/2006 al 19/09/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 31 90 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 20,59
Dal 19/09/2007 al 29/10/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 828 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 26 50
Dal 29/10/2008 al 27/04/2009	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 828, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 307,29
Dal 27/04/2009 al 16/03/2026	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 828, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 307,29 Piano 1

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di ***omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1987 al 10/08/2006	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 31 90 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 20,59
Dal 10/08/2006 al 19/09/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 31 90 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 20,59
Dal 19/09/2007 al 29/10/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 828 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 26 50

Dal 29/10/2008 al 27/04/2009	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 828, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 67,40 Piano S1
Dal 27/04/2009 al 16/03/2026	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 828, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 67,40 Piano S1

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte ***omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	828	7	1	A2	2	3,5 vani	60 mq	307,29 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione della chiusura del vano scala.

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di ***omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	828	31	1	C6	2	29 mq	31 mq	67,4 €	S1	

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di *****omissis***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Risultano errati i dati di indirizzo sia catastalmente sia sul pignoramento: il numero civico è 192 e non 186-188-190.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Risultano errati i dati di indirizzo sia catastalmente sia sul pignoramento: il numero civico è 192 e non 186-188-190.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Subalterno 46 bene comune non censibile ai sub 7 e 14 (ballatoio); sub 39 bcnc a tutti i sub (locale autoclave); sub 40 bcnc a tutti i sub (scivolo e area di manovra al piano S1); sub 41 bcnc ai sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, (corte al P1, androne, vano scala, vano ascensore); sub 42 bcnc a tutti i sub (corte comune al PT); sub 43 bcnc a tutti i sub (corte comune al PT); sub 47 bcnc ai sub 1, 3, 60, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 61, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 (atrio).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Subalterno 46 bene comune non censibile ai sub 7 e 14 (ballatoio); sub 39 bcnc a tutti i sub (locale autoclave); sub 40 bcnc a tutti i sub (scivolo e area di manovra al piano S1); sub 41 bcnc ai sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, (corte al P1, androne, vano scala, vano ascensore); sub 42 bcnc a tutti i sub (corte comune al PT); sub 43 bcnc a tutti i sub (corte comune al PT); sub 47 bcnc ai sub 1, 3, 60, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 61, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 (atrio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima si compone di 2 piani fuori terra più un piano interrato nel quale si trovano i garage e un piano secondo sottotetto. Il fabbricato è in cemento armato ed ha una pianta grosso modo quadrata. Al piano terra si trovano locali commerciali mentre al piano primo 18 unità ad uso abitativo disposte intorno a una corte comune. L'ingresso principale dell'edificio si trova sul fronte ovest. Il bene in procedura è un appartamento al piano primo, con affaccio a est e a ovest all'interno della corte; esso è composto da un soggiorno con cucina, un bagno, una camera da letto e una cameretta/ripostiglio; è stata chiusa la scala che originariamente conduceva al piano sottotetto. L'unità immobiliare è dotata di un balcone che dalla zona giorno affaccia a est, mentre dalla camera da letto si apre una porta-finestra sulla corte, di cui una porzione è di proprietà esclusiva, a ovest. Tutto l'appartamento ha un'altezza utile interna di 2.70 m. La pavimentazione in tutta la casa è in piastrelle di cotto quadrate 30x30 posate diagonalmente; nel bagno è presente il rivestimento a circa 1,80 m di altezza in piastrelle di gres porcellanato 20x20. I sanitari e la rubinetteria sono di qualità media. Il balcone ha un parapetto in mattoni con inserto in ferro. Le finestre sono tutte in alluminio preverniciato bianco, e il sistema oscurante a persiane con lamelle orientabili. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto termico è alimentato con caldaia posta nel balconcino e ha corpi scaldanti in acciaio; l'impianto elettrico è funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1984 al 10/08/2006	***omissis***	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	21/11/1984	93124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		RR II Teramo	27/11/1984	11778	8822
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2006 al 27/04/2009	***omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	10/08/2006	220889	44227
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	11/08/2206	15939	9392
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2009 al 28/08/2015	***omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	27/04/2009	232302	52086
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	28/04/2009	7244	4654
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/2015	***omissis***	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silenzi Maria Enrica	28/08/2015	3274	2335
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	08/09/2015	11255	8121
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di *****omissis***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente

intestati a quest'ultimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1984 al 10/08/2006	*** <i>omissis</i> ***	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	21/11/1984	93124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	27/11/1984	11778	8822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2006 al 27/04/2009	*** <i>omissis</i> ***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	10/08/2006	220889	44227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	11/08/2006	15939	9392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2009 al 28/08/2015	*** <i>omissis</i> ***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	27/04/2009	232302	52086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	28/04/2009	7244	4654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/2015	*** <i>omissis</i> ***	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silenzi Maria Enrica	28/08/2015	3274	2335

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR II Teramo	08/09/2015	11255	8121
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di *****omissis***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 28/04/2009
 Reg. gen. 7245 - Reg. part. 1581
 Importo: € 240.000,00
 A favore di *****omissis*****
 Contro *****omissis*****
 Capitale: € 120.000,00
 Rogante: Ciampini Biagio
 Data: 27/04/2009
 N° repertorio: 232303
 N° raccolta: 52087
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 12/12/2012
 Reg. gen. 16920 - Reg. part. 2214
 Importo: € 36.000,00
 A favore di *****omissis*****
 Contro *****omissis*****
 Capitale: € 16.983,24
 Rogante: Tribunale civile di Biella
 Data: 06/11/2012
 N° repertorio: 2572
 N° raccolta: 2012
- Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 dpr 602/73
 Iscritto a Firenze il 01/02/2013
 Reg. gen. 1603 - Reg. part. 140

Importo: € 48.866,88
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 24.433,44
Rogante: Equitalia centro Spa
Data: 16/01/2013
N° repertorio: 239
N° raccolta: 813

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 31/10/2025
Reg. gen. 18553 - Reg. part. 13661
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 28/04/2009
Reg. gen. 7245 - Reg. part. 1581
Importo: € 240.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 27/04/2009
N° repertorio: 232303
N° raccolta: 52087
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 12/12/2012
Reg. gen. 16920 - Reg. part. 2214
Importo: € 36.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 16.983,24
Rogante: Tribunale civile di Biella
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 2572
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Firenze il 01/02/2013

Reg. gen. 1603 - Reg. part. 140
Importo: € 48.866,88
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 24.433,44
Rogante: Equitalia centro Spa
Data: 16/01/2013
N° repertorio: 239
N° raccolta: 813

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 31/10/2025
Reg. gen. 18553 - Reg. part. 13661
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

L'area ricade, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DCC n.5 del 08.04.2025, in Zona territoriale omogenea "B" - "Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie" SottoZona B2 - Insediamenti estensivi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

L'area ricade, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DCC n.5 del 08.04.2025, in Zona territoriale omogenea "B" - "Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie" SottoZona B2 - Insediamenti estensivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

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 non risulta agibile.

I cespiti in procedura sono stati realizzati in forza di Permesso di costruire n. 85/2006 e Permesso di costruire n. 189/2008. All'interno del faldone relativo alla pratica edilizia è presente una ordinanza di demolizione opere abusive n. 139/09 a seguito della quale è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 183/12 per lavori di recupero a fini abitativi di parte del sottotetto relativo però ad altri subalterni non in procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto è stata tamponata la scala che dal piano primo conduceva al piano sottotetto ed è stata spostata il portone di ingresso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE 192

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 non risulta agibile.

I cespiti in procedura sono stati realizzati in forza di Permesso di costruire n. 85/2006 e Permesso di costruire n. 189/2008. All'interno del faldone relativo alla pratica edilizia è presente una ordinanza di demolizione opere abusive n. 139/09 a seguito della quale è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 183/12 per lavori di recupero a fini abitativi di parte del sottotetto relativo però ad altri subalterni non in procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento catastalmente censito come locale di sgombero al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 14, posto al secondo piano sottotetto di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192.

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova.

L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2026.

Custode delle chiavi: Federica Masci

TITOLARITÀ

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

- *****omissis*****
- *****omissis*****
- *****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)
- *****omissis***** (Proprietà 1/3)

Nelle ispezioni ipotecarie effettuate non è presente l'atto di successione, infatti dalle visure catastali storico analitiche e attuali si evince che tutti i beni in procedura risultano intestati catastalmente al precedente proprietario *****omissis*****

CONFINI

L'edificio confina con la particella 829 di proprietà *****omissis*****, con la particella 667 di proprietà *****omissis***** e con la particella 830 di proprietà *****omissis***** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	45,00 mq	53,00 mq	0,90	47,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1987 al 10/08/2006	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 31 90 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 20,59
Dal 10/08/2006 al 19/09/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 31 90 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 20,59
Dal 19/09/2007 al 29/10/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 828 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 26 50
Dal 29/10/2008 al 27/04/2009	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 828, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 45 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 134,80 Piano 1-2

Dal 27/04/2009 al 16/03/2026	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 828, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 45 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 134,80 Piano 1-2
------------------------------	----------------------	--

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di *****omissis***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	828	14	1	C2	3	45 mq	53 mq	134,8 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono stati realizzati un bagno e delle tramezzature che delimitano due camere da letto, c'è una cucina e il vano scala che doveva collegare il locale di sgombero all'abitazione al piano inferiore è attualmente di servizio alla sola unità sottotetto, poichè sono state realizzate due unità immobiliari con due porte di accesso distinte.

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di *****omissis***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

PRECISAZIONI

Risultano errati i dati di indirizzo sia catastalmente sia sul pignoramento: il numero civico è 192 e non 186-188-190.

PARTI COMUNI

Subalterno 46 bene comune non censibile ai sub 7 e 14 (ballatoio); sub 39 bcnc a tutti i sub (locale autoclave); sub 40 bcnc a tutti i sub (scivolo e area di manovra al piano S1; sub 41 bcnc ai sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, (corte al P1, androne, vano scala, vano ascensore; sub

42 bcnc a tutti i sub (corte comune al PT); sub 43 bcnc a tutti i sub (corte comune al PT); sub 47 bcnc ai sub 1, 3, 60, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 61, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 (atrio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima si compone di 2 piani fuori terra più un piano interrato nel quale si trovano i garage e un piano secondo sottotetto. Il fabbricato è in cemento armato ed ha una pianta grosso modo quadrata. Al piano terra si trovano locali commerciali mentre al piano primo 18 unità ad uso abitativo disposte intorno a una corte comune. L'ingresso principale dell'edificio si trova sul fronte ovest. Il bene in procedura è al piano secondo sottotetto, censito catastalmente come locale di sgombero con una terrazza, è attualmente usato a scopo abitativo; esso è composto da un soggiorno con cucina, un bagno, una camera da letto e una cameretta/ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di un terrazzo che affaccia a est. Il solaio è realizzato con travi di legno a vista ed ha altezza minima di 2.02, massima di 3.04. La pavimentazione è in piastrelle di cotto quadrate 30x30 posate diagonalmente; nel bagno è presente il rivestimento a circa 1,80 m di altezza in piastrelle di gres porcellanato 20x20. I sanitari e la rubinetteria sono di qualità media. Le finestre sono tutte in alluminio preverniciato bianco, e il sistema oscurante a persiane con lamelle orientabili. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto termico è alimentato con caldaia posta nel balconcino e ha corpi scaldanti in acciaio; l'impianto elettrico è funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1984 al 10/08/2006	***omissis***	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	21/11/1984	93124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	27/11/1984	11778	8822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2006 al 27/04/2009	***omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Biagio Ciampini	10/08/2006	220889	44227
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	11/08/2206	15939	9392
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2009 al 28/08/2015	***omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	27/04/2009	232302	52086
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	28/04/2009	7244	4654
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/2015	***omissis***	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silenzi Maria Enrica	28/08/2015	3274	2335
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	08/09/2015	11255	8121
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni in procedura sono pervenuti alle esecutate per successione non trascritta in morte di *****omissis***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17 febbraio 2015. Risultano infatti ancora catastalmente intestati a quest'ultimo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 28/04/2009
Reg. gen. 7245 - Reg. part. 1581
Importo: € 240.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 27/04/2009
N° repertorio: 232303
N° raccolta: 52087
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 12/12/2012
Reg. gen. 16920 - Reg. part. 2214
Importo: € 36.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 16.983,24
Rogante: Tribunale civile di Biella
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 2572
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Firenze il 01/02/2013
Reg. gen. 1603 - Reg. part. 140
Importo: € 48.866,88
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 24.433,44
Rogante: Equitalia centro Spa
Data: 16/01/2013
N° repertorio: 239
N° raccolta: 813

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 31/10/2025
Reg. gen. 18553 - Reg. part. 13661
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DCC n.5 del 08.04.2025, in Zona territoriale omogenea "B" - "Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale

con buona dotazione di urbanizzazioni primarie" SottoZona B2 - Insediamenti estensivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

I cespiti in procedura sono stati realizzati in forza di Permesso di costruire n. 85/2006 e Permesso di costruire n. 189/2008. All'interno del faldone relativo alla pratica edilizia è presente una ordinanza di demolizione opere abusive n. 139/09 a seguito della quale è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 183/12 per lavori di recupero a fini abitativi di parte del sottotetto relativo però ad altri subalterni non in procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto, essendo stata tamponata la scala che dal piano primo conduceva al piano sottotetto ed essendo state realizzate due porte di ingresso distinte, attualmente di fatto ci sono due unità abitative. E' difforme la destinazione d'uso poichè c'è un bagno, una cucina e dei tramezzi che separano le camere da letto, ma il tutto può essere sanato attraverso il recupero dei sottotetti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
Si tratta di un appartamento catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 7, posto al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
Si tratta di un garage catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 31, posto al piano sottostrada di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.500,00

Il metodo di stima per calcolare il valore del Bene N. 1 è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.



Zona: Via Nazionale Adriatica
Prezzo: € 188.000
Totale mq: 113 mq
Categoria catastale: A2
Locali: 4
Bagni: 2
Stato conservazione: Buono
Classe energetica: G
Piano: 2
Piani totali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Ascensore: Sì
Barriere Arch.: No
Pertinenze: Fondaco e terrazzo



Zona: Via Nazionale Adriatica
Prezzo: € 135.000
Totale mq: 80 mq
Categoria catastale: A2
Locali: 3
Bagni: 1
Stato conservazione: Buono
Classe energetica: F
Piano: 3
Piani totali: 5
Riscaldamento: autonomo
Ascensore: Sì
Barriere Arch.: No
Pertinenze: Box auto, terrazzo

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione gli appartamenti nella stessa zona di Tortoreto per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$V_m = C \times V_x \times K$ dove K è il coefficiente unico

Vm (mercato) €/mq Imm 1	1664,00
-------------------------	---------

Vm (mercato) €/mq Imm 2	1688,00
-------------------------	---------

Da cui:

Vm (mercato) medio	1676,00
--------------------	---------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	60
Categoria catastale	A2
Piano	1 (2)
Finiture	Civile
Conservazione	Discreto

Locali	3
Servizi	1
Ascensore	Sì

α1: piano	0,90
α2: finiture	0,70
α3: conservazione	0,70
α4: servizi	0,70
α5: ascensore	0,90
α6: vetustà	0,80
α7: ubicazione	0,70
α8: salubrità	0,80
α9: incidenza condominiale	0,70
α10: possibilità parcheggio	0,90

K: coefficiente unico	0,78
-----------------------	------

Il valore del **Bene** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è: $V = C \times V_m \times K = 60 \times 1676 \times 0,78 =$

€ 78.436,80 approssimato € 78.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	60,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Bene N° 2 - Garage Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	31,00 mq	500,00 €/mq	€ 15.500,00	100,00%	€ 15.500,00
				Valore di stima:	€ 93.500,00

Valore di stima del Lotto 1: € 93.500,00

Poiché si effettua un deprezzamento del 15%, considerando il rischio assunto per mancata garanzia e gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, ci si attesta su un valore di stima di € 79.475,00 che arrotondato è:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 79.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192

Si tratta di un appartamento catastalmente censito come locale di sgombero al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 14, posto al secondo piano sottotetto di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 62.010,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192	47,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 62.010,00	100,00%	€ 62.010,00
				Valore di stima:	€ 62.010,00

Valore di stima del Lotto 2: € 62.010,00

Poiché si effettua un deprezzamento del 20%, considerando il rischio assunto per mancata garanzia e gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, ci si attesta su un valore di stima di € 49.608,00 che arrotondato è:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 49.600,00

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

Teramo, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
Si tratta di un appartamento catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 7, posto al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DCC n.5 del 08.04.2025, in Zona territoriale omogenea "B" - "Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie" SottoZona B2 - Insediamenti estensivi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
Si tratta di un garage catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 31, posto al piano sottostrada di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DCC n.5 del 08.04.2025, in Zona territoriale omogenea "B" - "Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie" SottoZona B2 - Insediamenti estensivi.

Prezzo base d'asta: € 79.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192
Si tratta di un appartamento catastalmente censito come locale di sgombero al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 14, posto al secondo piano sottotetto di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e

anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade, secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DCC n.5 del 08.04.2025, in Zona territoriale omogenea "B" - "Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie" SottoZona B2 - Insediamenti estensivi.

Prezzo base d'asta: € 49.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	60,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appartamento catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 7, posto al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un garage catastalmente censito al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 31, posto al piano sottostrada di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.600,00

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Nazionale 192

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 828, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	47,70 mq
Descrizione:	Si tratta di un appartamento catastalmente censito come locale di sgombero al NCEU del Comune di Tortoreto al Foglio 32 particella 828 sub 14, posto al secondo piano sottotetto di un edificio costruito alla fine degli anni 2000 sito a Tortoreto (TE) in Via Nazionale n.192. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 2 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i garage, e un secondo piano sottotetto, ed è situato nella parte sud del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Giulianova. L'edificio si trova in una zona mista residenziale e artigianale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e sportive e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: l'edificio si trova sulla via Nazionale Adriatica ed è a circa 700 m dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		