
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	12
Formalità pregiudizievoli	13

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	19

INCARICO

All'udienza del 17/05/2025, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T (Coord. Geografiche: 42.786939, 13.902525)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe (Coord. Geografiche: 42.795940, 13.886257)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su più livelli, con annessa area di pertinenza e terreni retrostanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Diritti di piena proprietà 1/1 su terreni agricoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

L'intero compendio immobiliare in procedura, distinto al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 27 P.lle 257-580-581-582, confina a giro con Via Fondovalle Salinello, P.lla 271, P.lla 270, P.lla 272, P.lla

214, P.lla 216, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

L'intero compendio immobiliare in procedura, distinto al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 21 P.lle 94 e 391, confina a giro con Strada comunale, P.lla 93, P.lla 88, P.lla 118, P.lla 97, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	100,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,70 m	T
Accessori P.Sem.	120,00 mq	136,00 mq	0,50	68,00 mq	2,40 m	S1
Terrazza	200,00 mq	200,00 mq	0,25	50,00 mq	0,00 m	1
Area scoperta	1404,00 mq	1404,00 mq	0,01	14,04 mq	0,00 m	T
Terreni agricoli	6530,00 mq	6530,00 mq	0,01	65,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				333,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				333,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	3340,00 mq	3340,00 mq	1	3340,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3340,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	581	1	2	A2	3	7 vani	198 mq	578,43 €	T-1	
	27	581	2	2	C2	1	114 mq.	132 mq	200,18 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	581				Ente Urbano		00 15 40 mq				
27	257				Bosco misto	U	00 13 20 mq	0,75 €	0,41 €		
27	580				Seminativo irriguo arborato	1	00 49 80 mq	69,44 €	38,58 €		
27	582				Seminativo irriguo	1	00 02 30 mq	3,21 €	1,66 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra lo stato rilevato e le schede catastali delle unità immobiliari in procedura, si riscontrano delle difformità relativamente ai locali del piano primo sottostrada, con diversa distribuzione spazi interni e modifiche delle aperture esterne. Sui terreni attigui al fabbricato principale sono presenti alcuni manufatti (reputati abusivi), non riportati in mappa e non accatastati.

Per quanto evidenziato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, sarà necessario provvedere ad aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	94				Seminativo arborato	4	00 29 60 mq	11,47 €	12,99 €		

21	391				Seminativo arborato	4	00 03 80 mq	1,47 €	1,67 €	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	-------------	--------	--------	--

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

L'immobile nel suo complesso, si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, va segnalata comunque la presenza di diverse zone di muffa ed umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura, rilevate sia ai soffitti e sia alle murature in diverse stanze e nei bagni dell'abitazione al piano terra.

La recinzione dell'area di pertinenza del fabbricato presenta alcune zone deteriorate anche con l'assenza di elementi prefabbricati in calcestruzzo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

I terreni si presentano coperti da vegetazione spontanea.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

L'immobile in procedura è costituito da un fabbricato di civile abitazione, composto da piano seminterrato (primo sottostrada), piano terra e terrazza di copertura. I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da una scala interna.

L'abitazione al piano terra è composta da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, un bagno e un w.c.

Al piano seminterrato sono presenti un ampio locale tipo rustico ed un locale ripostiglio/deposito.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle del tipo in gres, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica, presenti tutti i sanitari.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane anch'esse in alluminio; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, impianto di sorveglianza e macchine condizionatori a servizio dei vari ambienti.

L'area di pertinenza sul lato strada è delimitata da recinzione in elementi in calcestruzzo prefabbricati, con cancello carrabile e cancello pedonale; sui lati Est ed Ovest è delimitata da recinzione in parte con muretto in blocchi di calcestruzzo e rete plastificata ed in parte solo in rete plastificata e paletti in ferro.

Si evidenzia che in diversi locali, si rileva la presenza di zone di muffa ed umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura.

I terreni attigui al fabbricato principale risultano coperti da vegetazione spontanea e sono presenti alcuni manufatti non autorizzati privi di titoli edilizi, per i quali il Comune di Tortoreto (TE) in data 20/12/2018 Prot. 37190 ha emesso Ordinanza n. 154/2018 di demolizione opere edilizie abusive alla quale non si è dato seguito. All'interno dei suddetti manufatti abusivi sono ricoverati alcuni cavalli.

Sull'area scoperta di pertinenza del fabbricato e sui terreni retrostanti, sono parcheggiati diversi autoveicoli.

Sui terreni è presente un pozzo di tipo artesiano realizzato con tubi in cemento prefabbricati al momento privo di protezioni.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: discreto, l'immobile dista a poche centinaia di metri dal centro abitato Salinello, circa 3 km dal centro abitato di Tortoreto e a circa 4 km dalla costa;
- 2) collegamenti stradali: buoni, l'immobile sorge direttamente sulla S.P. 8 (Fondovalle Salinello) che permette di raggiungere facilmente le località della costa e dell'entroterra;
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della zona costiera;
- 4) servizi sociali e commerciali: discreti, nella vicina frazione di Salino sono presenti diverse attività commerciali, mentre nel centro abitato di Tortoreto sono presenti tutti i servizi comunali.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : buona
- 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura : discreto
- 5) Stato di manutenzione : sufficiente
- 6) Esposizione : buona
- 7) Salubrità : buona
- 8) Panoramica: discreta, verso verde agricolo e strada provinciale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Trattasi di appezzamenti di terreno di natura agricola, in zona collinare con carattere di accentuato declivio e si presentano coperti da vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Nel corso del primo accesso presso la proprietà pignorata, eseguito dal sottoscritto Consulente Esperto unitamente al Dott. Roberto Tondini in qualità di Custode nominato nella procedura, si è riscontrato che l'intera proprietà risulta occupata a seguito di un primo Contratto Preliminare di Compravendita stipulato con la parte debitrice esecutata in data 14/04/2022 ed un secondo stipulato in data 18/01/2024, entrambi non trascritti presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Ufficio Pubblicità Immobiliare, pertanto tramite la Custodia, il Giudice delle Esecuzioni decreterà se i contratti siano opponibili o meno alla procedura.

La Sig.ra **** Omissis ****, che ha favorito l'accesso agli immobili pignorati per eseguire il sopralluogo, si è dichiarata Amministratrice Unica della società **** Omissis ****, indicata come parte promissaria acquirente nei succitati Contratti Preliminari di Compravendita, la stessa risulta attualmente residente nell'immobile pignorato oggetto di esecuzione, unitamente al proprio nucleo familiare l'indirizzo Via Fondovalle Salinello n. 1 nel Comune di Tortoreto, come da Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia prodotto e rilasciato dal Comune di Tortoreto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Anche i terreni che compongono detto bene n. 2, sono ricompresi nei Contratti Preliminari di Compravendita citati al Bene N°1, stipulati con la parte debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1998 al 16/10/2015	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	16/08/2002	12913	9145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Giulianova	11/08/1998	19	283
Dal 16/10/2015 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/10/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	26/02/2016	2587	1782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Giulianova	03/02/2016	84	9990
Dal 15/02/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Campitelli	15/02/2017	49158	20424
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	16/02/2017	1824	1236
		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;

- Per la Denuncia di Successione del 16/10/2015, registrata a Giulianova (TE) il 03/02/2016 al n. 84 Volume 9990, trascritta a Teramo il 26/02/2016 al n. 1782 di formalità, è presente Atto di accettazione tacita dell'eredità per Notaio Franco Campitelli del 15/02/2017, Rep. 49158/20424, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 16/02/2017 al n. 1235 di formalità.

- Per la Denuncia di Successione del 16/10/2015, registrata a Giulianova (TE) il 11/08/1998 al n. 19 Volume 283, trascritta a Teramo il 16/08/2002 al n. 9145 di formalità, è presente Atto di accettazione tacita dell'eredità per Notaio Franco Campitelli del 15/02/2017, Rep. 49158/20424, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 16/02/2017 al n. 1234 di formalità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1998 al 16/10/2015	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	16/08/2002	12913	9145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Giulianova	11/08/1998	19	283
Dal 16/10/2015 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/10/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	26/02/2016	2587	1782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Giulianova	03/02/2016	84	9990
Dal 15/02/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco	15/02/2017	49158	20424

		Campitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	16/02/2017	1824	1236
		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;

- Per la Denuncia di Successione del 16/10/2015, registrata a Giulianova (TE) il 03/02/2016 al n. 84 Volume 9990, trascritta a Teramo il 26/02/2016 al n. 1782 di formalità, è presente Atto di accettazione tacita dell'eredità per Notaio Franco Campitelli del 15/02/2017, Rep. 49158/20424, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 16/02/2017 al n. 1235 di formalità.

- Per la Denuncia di Successione del 16/10/2015, registrata a Giulianova (TE) il 11/08/1998 al n. 19 Volume 283, trascritta a Teramo il 16/08/2002 al n. 9145 di formalità, è presente Atto di accettazione tacita dell'eredità per Notaio Franco Campitelli del 15/02/2017, Rep. 49158/20424, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 16/02/2017 al n. 1234 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Teramo il 16/02/2017
 Reg. gen. 1825 - Reg. part. 231
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 80.000,00
 Percentuale interessi: 3,05 %
 Rogante: Notaio Franco Campitelli
 Data: 15/02/2017
 N° repertorio: 49159
 N° raccolta: 20425

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 13/02/2025

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 2099

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2017

Reg. gen. 1825 - Reg. part. 231

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: Notaio Franco Campitelli

Data: 15/02/2017

N° repertorio: 49159

N° raccolta: 20425

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 13/02/2025

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 2099

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che nella Nota d'Iscrizione Ipoteca Volontaria mutuo fondiario del 16/02/2017 R.P. 231, nella Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1, viene elencata l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto Fg. 27 P.lla 851 (già soppressa in data 24/02/1997), mentre nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento del 13/02/2025 R.P. 2099 detto bene non viene elencato.

Si precisa che l'atto di vincolo unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto in data 31/08/1993 R.P. 6732 per atto del Notaio Capodivento Giacomo, Rep. 23067 del 09/08/1993 in favore del Comune di Tortoreto, gravante sui terreni distinti al Comune di Tortoreto Fg. 27 particelle 273-258-257 e Fg. 21 Particelle 94-391 risulta decaduto in quanto trascorsi n. 10 anni dal giorno 23/07/1999, data di rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità riguardante il fabbricato realizzato ed oggetto di esecuzione immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 52/2025 Prot. 19242 rilasciato dal Comune di Tortoreto (TE) in data 11/06/2025, le aree in procedura risultano inserite nella Variante al P.R.G. approvata

con DCC n. 5 del 08/04/2025, come di seguito:

- Fg. 27 P.lla 257: Zona "E1.a – Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..
- Fg. 27 P.lla 580: Zona "E1.a – Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..
- Fg. 27 P.lla 581: quota parte in Zona "B – Sottozona B3 : Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento", normata dagli artt. 44-45-48 delle N.T.A. e quota parte in Zona "M – Sottozona M1 : Strade" normata dagli artt. 96 e 97 delle N.T.A..3
- Fg. 27 P.lla 582: Zona "E1.a – Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - C.DA RIPE

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 52/2025 Prot. 19242 rilasciato dal Comune di Tortoreto (TE) in data 11/06/2025, le aree in procedura risultano inserite nella Variante al P.R.G. approvata con DCC n. 5 del 08/04/2025, come di seguito:

- Fg. 21 P.lla 94: Zona "E1.a – Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..
- Fg. 21 P.lla 391: Zona "E1.a – Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO, N. 1, PIANO S1-T

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Tortoreto (TE), rilasciava i seguenti documenti del fabbricato di che trattasi:

- Concessione Edilizia n. 19/91 del 14/03/1991;
- Concessione Edilizia di Variante n. 4/92 del 18/01/1992;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 10/98 del 23/07/1999;
- Ordinanza di demolizione n. 154/2018 di demolizione opere edilizie abusive Prot. n. 37190 del 20/12/2018
- Concessione Edilizia n. 134 del 05/10/1993 per Costruzione recinto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato rilevato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia di Variante n. 04/92 del 18/01/1992), si rilevano delle difformità consistenti al piano seminterrato nella diversa distribuzione spazi interni e modifiche delle aperture esterne oltre all'altezza interna in progetto indicata H= 2,20 mt, mentre viene rilevata in H = 2,40 mt, oltre a lievi difformità interne al piano terra.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico del fabbricato oggetto di pignoramento, la superficie commerciale determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili ed in particolare che la proprietà distinta al bene n. 1 nel Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.) ricadono in zona a pericolosità idraulica molto elevata (P4) quindi di emergenza idrogeologica e soggetti a fenomeni alluvionali.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà e basandosi anche su compravendite similari comparative oltre all'esperienza professionale dello stimatore.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Franco Campitelli del 15/02/2017 Rep. 49.185 Racc. 20.424, trascritto a Teramo il 16/02/2017 al n. 1236 di formalità.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T
Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su più livelli, con annessa area di pertinenza e terreni retrostanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 581, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 581, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 581, Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 257, Qualità Bosco misto - Fg. 27, Part. 580, Qualità Seminativo irriguo arborato - Fg. 27, Part. 582, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.336,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe
Diritti di piena proprietà 1/1 su terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 94, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 391, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T	333,34 mq	400,00 €/mq	€ 133.336,00	100,00%	€ 133.336,00
Bene N° 2 - Terreno Tortoreto (TE) - C.da Ripe	3340,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.340,00	100,00%	€ 3.340,00
Valore di stima:					€ 136.676,00

Valore di stima: € 136.676,00

Deprezzamenti

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare relativi ad una libera contrattazione di mercato, viene proposto un abbattimento di circa il 20%, oltre a circa € 4.000,00 per regolarizzazione edilizia e catastale.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%
Regolarizzazione edilizia e catastale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 105.000,00

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

Campli, li 14/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T
Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su più livelli, con annessa area di pertinenza e terreni retrostanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 581, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 581, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 581, Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 257, Qualità Bosco misto - Fg. 27, Part. 580, Qualità Seminativo irriguo arborato - Fg. 27, Part. 582, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 52/2025 Prot. 19242 rilasciato dal Comune di Tortoreto (TE) in data 11/06/2025, le aree in procedura risultano inserite nella Variante al P.R.G. approvata con DCC n. 5 del 08/04/2025, come di seguito: - Fg. 27 P.lla 257: Zona "E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A.. - Fg. 27 P.lla 580: Zona "E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A.. - Fg. 27 P.lla 581: quota parte in Zona "B - Sottozona B3 : Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento", normata dagli artt. 44-45-48 delle N.T.A. e quota parte in Zona "M - Sottozona M1 : Strade" normata dagli artt. 96 e 97 delle N.T.A..3 - Fg. 27 P.lla 582: Zona "E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - C.da Ripe
Diritti di piena proprietà 1/1 su terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 94, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 391, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 52/2025 Prot. 19242 rilasciato dal Comune di Tortoreto (TE) in data 11/06/2025, le aree in procedura risultano inserite nella Variante al P.R.G. approvata con DCC n. 5 del 08/04/2025, come di seguito: - Fg. 21 P.lla 94: Zona "E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A.. - Fg. 21 P.lla 391: Zona "E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico", normata dagli artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 105.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salinello, n. 1, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 581, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 581, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 581, Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 257, Qualità Bosco misto - Fg. 27, Part. 580, Qualità Seminativo irriguo arborato - Fg. 27, Part. 582, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	333,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso, si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, va segnalata comunque la presenza di diverse zone di muffa ed umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura, rilevate sia ai soffitti e sia alle murature in diverse stanze e nei bagni dell'abitazione al piano terra. La recinzione dell'area di pertinenza del fabbricato presenta alcune zone deteriorate anche con l'assenza di elementi prefabbricati in calcestruzzo.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su più livelli, con annessa area di pertinenza e terreni retrostanti.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - C.da Ripe		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 94, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 391, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3340,00 mq
Stato conservativo:	I terreni si presentano coperti da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà 1/1 su terreni agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		