

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore intervenuto

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.000,00.....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
ELENCO ALLEGATI.....	21



INCARICO

All'udienza del 26/01/2025, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2025 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 Tevere n.6, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.80378, 13.93646)

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, costituito da un appartamento al piano terra, locale soffitta al piano primo e area esterna con scala di accesso a locale sottotetto, sito a Tortoreto Lido (TE) in via Tevere n.6. Il tutto distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune come segue:

- Appartamento al piano terra: Foglio 19, Part. 906, Sub.8;
- locale deposito/soffitta non abitabile al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.6;
- area esterna e scala esterna per accesso al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.7 (*B.C.N.C. a tutti i sub.*).

L'immobile, ubicato in zona residenziale semicentrale, è stato recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione.

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 né 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** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Tevere n.6, piano T-1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile, redatto dal Notaio ***omissis*** in data 14.10.2024, contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- la storia ipotecaria e catastale;
- iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

La documentazione allegata all'istanza di vendita, datata 12.09.2024, presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- copia conforme atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore in data 29/31 luglio 2024 e successiva trascrizione eseguita in data 23 settembre 2024, formalità registro generale n. 15615, registro particolare n. 11622 presso la CRRII di Teramo,
- copia conforme atto di precetto notificato al debitore in data 21.06.2024;
- copia conforme dell'atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario del 05/12/2022 rep. 6500 – racc. 4793 rogito Notaio ***omissis***;
- copia conforme procura speciale in calce all'atto di precetto;
- certificazione notarile ex art 567 cpc redatta dal Notaio ***omissis*** in data 14.10.2024;
- attestazione di conformità.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***omissis*** (piena Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

CONFINI

Si riportano i confini di proprietà del cespite oggetto di procedura:

Sud: strada comunale, via Tevere;
Est: particella 905;
Ovest: particella 908;
Nord: particella 2143.

CONSISTENZA

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza CE", definendo quindi la superficie raggugliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente CE un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,70 mq	90,72 mq	1	90,72 mq	2,80 m	T
Portico	8,36 mq	8,79 mq	0,30	2,64 mq	2,80 m	T
Soffitta	85,04 mq	99,52 mq	0,20	19,90 mq	0,90 m	1
Corte esterna	88,50 mq	88,50 mq	0,10	8,85 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,11 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				122,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/03/2015	***omissis***, nato a Teramo il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 69,21 Piano T
Dal 10/12/2009 al 30/06/1987	***omissis*** nata a Sant'Omero (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 121,11 Piano T
Dal 10/12/2009 al 23/03/2015	***omissis***, nato a Teramo il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,17 Piano T
Dal 23/03/2015 al 26/11/2015	***omissis***, nato a Teramo il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,69 Piano T-1

Dal 26/11/2015 al 30/10/2018	***omissis***, nato a San Benedetto (AP), C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 570,68 Piano T-1
Dal 30/10/2018 al 05/12/2022	***omissis***, nato a San Benedetto (AP), C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 30/10/2018 al 05/12/2022	***omissis***, nato a San Benedetto (AP), C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 307,29 Piano T
Dal 05/12/2022 al 29/12/2023	***omissis***, nato a Sant'Omero (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 307,29 Piano T
Dal 05/12/2022 al 29/12/2023	***omissis***, nato a Sant'Omero (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 29/12/2023 al 14/10/2024	***omissis***, nato a Sant'Omero (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 395,09 Piano T
Dal 14/10/2024 al 05/03/2025	***omissis***, nato a Sant'Omero (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 438,99 Piano T
Dal 05/03/2025 al 05/12/2022	***omissis***, nato a Sant'Omero (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 906, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 36,88 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa quanto segue:

- l'attuale subalterno 8 (appartamento al piano terra) è stato generato dagli oggi soppressi subalterni 4

e 5 (variazione del 29/12/2023 - Pratica n. TE0101902 in atti dal 29/12/2023 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni);

- i soppressi subalterni 4, 5 furono generati dalla divisione del subalterno 3 (variazione del 30/10/2018 - Prat. n. TE0074586 in atti dal 31/10/2018 per divisione-ristrutturazione).

- l'attuale subalterno 6 (soffitta al piano primo) deriva dalla divisione del subalterno 3 (variazione del 30/10/2018 - Prat. n. TE0074586 in atti dal 31/10/2018 per divisione-ristrutturazione);

- il soppresso subalterno 3 deriva dalla fusione dei soppressi subalterni 1 e 2 (variazione del 23/03/2015 - Prat. n. TE0032460 per fusione-ampliamento).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)													
Dati identificativi				Dati di classamento									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato		
	19	906	8	1	A2	2	5 vani	94 mq	438,99 €	T			
	19	906	6	1	C2	1	17 mq	19 mq	36,88 €	1			
	19	906	7	B.C.N.C. a tutti i sub.								T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	906				ENTE URBANO		00 01 90 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che i cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, si presenta in buono stato di manutenzione. Non si riscontrano segni di ammaloramento degli intonaci, fatta eccezione per alcune porzioni contenute del soffitto al piano terra, in cui si segnala presenza di muffe dovute, presumibilmente, ad

infiltrazioni d'acqua dal locale sottotetto. Gli infissi non presentano segni di degrado; le finiture, in genere, sono di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria.

Gli impianti tecnologici risultano essere funzionanti. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata alla perizia.

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio con unico proprietario, pertanto non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali, relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento, non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato esistente è costituito da un piano terra con destinazione d'uso residenziale e da un locale sottotetto-soffitta non abitabile al quale si accede mediante scala esterna posta sul fronte nord dell'edificio. Si rileva presenza di area di corte con piccolo portico al piano terra sul prospetto est. L'accesso pedonale e quello carrabile sono posizionati sul fronte Sud in adiacenza a Via Tevere.

Le strutture portanti verticali sono costituite da maschi murari in mattoni pieni, il solaio di interpiano è in laterocemento, mentre la copertura è in legno con orditura principale costituita da travi "uso fiume", listelli e tegole in laterizio.

La disposizione dei vani interni, rilevata in fase di sopralluogo, è la seguente:

PIANO TERRA: Ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n.2 camere da letto, piccolo locale pluriuso, portico e corte.

PIANO PRIMO: locale sottotetto-soffitta non abitabile raggiungibile tramite scala esterna.

I pavimenti interni sono realizzati in gres, le pareti divisorie tra i vari ambienti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiatura con colori chiari; gli infissi esterni sono in PVC-alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio; le porte degli ambienti interni sono del tipo tamburato. Le pareti di bagni e cucina sono rivestite per una altezza di 2,00 m da piastrelle. Le finiture sono in buono stato di conservazione, di qualità media e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria. Si riscontra presenza di alcune infiltrazioni direttamente dal locale sottotetto.

L'impianto termico è composto dai seguenti elementi:

- generatore: caldaia a condensazione + n.2 split;
- impianto di distribuzione con tubazioni coibentate;
- radiatori a parete in alluminio.

L'impianto idrico è sottotraccia e il bagno presenta sanitari del tipo sospeso.

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

L'immobile è stato recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche ambientali: Buone, in zona residenziale semicentrale;
- Prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: sufficiente;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di qualche centinaio di metri.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Tipologia: Fabbricato unifamiliare su singolo livello con locale soffitta non abitabile;
- Piano: T - 1 ;
- Stato di Conservazione: buono;
- Grado delle rifiniture: medio;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: normali;
- Affaccio: Buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. ***omissis*** e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2010 al 02/12/2015	***omissis***, nato il ***omissis*** a Sant'Omero (TE), C.F. ***OMISSIS*** - Proprietà per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Dichiarazione di successione devoluta per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	10/12/2009	164/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/05/2010	7697	4387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Teramo	01/03/2010	164/9990			

Dal 02/12/2015 al 06/06/2022	***omissis*** nato a San Benedetto (AP) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***, quota di 1/1 proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lauro Roberto	02/12/2015	9637	6992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/12/2015	15313	10958
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Giulianova	02/12/2015	6361	1T		
Dal 05/03/2025 al 06/12/2022	***omissis*** nato a SANT'OMERO (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***, quota di proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenti Marina	06/12/2022	6499	4792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	06/12/2022	19731	14478
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Teramo	06/12/2022	4340	1T		

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 attualmente invariata.

Si precisa quanto segue:

- a ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili distinti al Foglio 19, part.906, sub. 4-5-6 oltre che dell'area esterna, censita al Foglio 19, part. 906, è pervenuta per atto di compravendita del 05.12.2022, n.rep. 6499/4792, trascritto il 06.12.2022 nn. 19731/14478 da potere ***omissis***, nato il ***omissis*** a San Benedetto del Tronto (AP), C.F. ***OMISSIS***;
- a ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili, è pervenuta per atto di compravendita del 26.11.2015, n.rep. 9637/6992, trascritto il 02.12.2015 ai nn. 15313/10958 da potere ***omissis***, nato il 08.03.1940 a Teramo (TE), C.F. ***OMISSIS***;

- a ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili, è pervenuta per successione, in morte di ***omissis***, nata il 02.07.2018 a Sant'Omero (TE), C.F. ***OMISSIS***, deceduta il 10.12.2009, registrata il 01.03.2010 den. 164/9990, trascritta il 12.05.2010 ai nn. 7697/4387, devoluta per testamento pubblico registrato a Teramo (TE) il 08.02.2010 al n.25;

- risulta trascritta in data 02/12/2015 ai nn. 15312/10957 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***omissis***, nata il ***omissis*** a Sant'Omero (TE), C.F. ***OMISSIS***, da parte dell'erede sig. ***omissis***, nascente da atto Notaio ***omissis*** registrato a Giulianova il 02/12/2015 n.6361, raccolta 1T;

- a ***omissis***, la quota dell'intera piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di compravendita del 24/05/1960 di notar ***omissis***, trascritto il 01.06.1960 ai nn. 3876/4402, da potere di ***omissis***, nata a Sant'Omero (TE) il 02.07.1918.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 06/12/2022

Reg. gen. 19734 - Reg. part. 2413

Quota: 1/1

Importo: € 339.519,30

A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 169.759,65

Percentuale interessi: 3,19 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 05/12/2022

N° repertorio: 6500

N° raccolta: 4793

Note: *La costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario è riferita ai seguenti beni immobili: - immobile n.1: appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al foglio 19, p.lla 906, sub.4 - cat. A/2; - immobile n.2: appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al foglio 19, p.lla 906, sub.5 - cat. A/2; - immobile n.3: locale sottotetto (soffitta) distinto al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al foglio 19, p.lla 906, sub.6 - cat. C/2; - immobile n.4: corte esterna distinta al N.C.T. del comune di Tortoreto (TE) al foglio 19, p.lla 906 - cat. ENTE URBANO. Si*

precisa che i sub.4 e sub.5 hanno successivamente originato l'attuale sub.8 (VARIAZIONE del 29/12/2023 Pratica n. TE0101902 in atti dal 29/12/2023 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, n. 101902.1/2023).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 23/09/2024

Reg. gen. 15615 - Reg. part. 11622

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Cespiti sottoposti a pignoramento immobiliare: - Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19 Particella 906 Subalterno 8 - cat. A/2; - locale sottotetto (soffitta) distinto al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19 Particella 906 Subalterno 6 - cat. C/2; - area esterna e scala, B.C.N.C. a tutti i sub, distinti al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19 Particella 906 Subalterno 7.

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Tortoreto (TE):

ZONA A "AMBITI CULTURALI ED AMBIENTALI" - Art. 42: SottoZona "A5" - Ambiti di Recupero Edilizio e Riquilificazione Urbana.

Gli indici fissati per tali zone sono:

1. Riguarda i nuclei originari del Lido, che gravitano su Via Carducci e Via Trieste, non di antica formazione, ma rappresentativi dell'evoluzione storica e culturale del centro cittadino.
2. In questa SottoZona le trasformazioni si attuano mediante Piani Particolareggiati ai sensi della L.457/78 e della L.R.18/83, sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata.
3. L'unità minima d'intervento è l'isolato circoscritto dalla maglia stradale esistente.
4. Per la redazione dei Piani di Recupero è prevista la compilazione di una corografia - quadro d'insieme delle unità minime d'intervento, contenente, per ogni ambito, specifici indici, parametri e prescrizioni urbanistiche ed edilizie di dettaglio e quanto altro previsto all'art. 29 della L.R. 18/1983.
5. Le modalità d'intervento sono stabilite in base alle tipologie insediative, alle esigenze e possibilità di rinnovo e riuso urbano, alle compatibilità urbanistiche e progettuali di piano.
6. Ai Piani di Recupero e alle relative unità minime d'intervento si applicano indici che nel complesso danno luogo a una densità edilizia non superiore, in relazione al settore urbano edificato, ad un indice globale di utilizzazione territoriale (UT) di mq/mq 1,2.
7. Nelle more della formazione dei Piani di Recupero, si applicano i seguenti articoli della presente

normativa:

o Art. 44: Norme generali per le zone "B";

o Art. 45: Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana;

o Art. 46: SottoZona B1. Insediamenti intensivi.

8. L'attuazione avviene mediante intervento diretto per singole o più unità senza obbligo di accorpamento; sarà guidata dal progetto planivolumetrico di massima annesso al previgente P.R.E. in base al quale è fatto obbligo di progettazione e attuazione unitaria per ogni singola sagoma planialtimetrica individuata nella tavola 4.1 parte integrante dello stesso.

9. I fabbricati ricompresi in tale ambito, potranno essere sopraelevati anche di più piani, sempreché i proprietari cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale il 30% della superficie coperta del piano terra, da destinare a

porticati pubblici per passeggiate al coperto, destinando obbligatoriamente l'area del piano terra residua per attività commerciali e di servizio; Qualora il lotto interessato al recupero e riqualificazione sia anche dotato di spazio libero antistante, come intercapedine tra l'edificio e la viabilità pubblica, detto spazio dovrà anch'esso essere ceduto alla

pubblica amministrazione per finalità di arredo urbano (piazzole pedonali, aiuole, panchine ecc.). Di detti spazi di cessione i privati proprietari potranno ottenere, parzialmente, l'uso a fini turistici o legati alle attività commerciali quali ristoranti, bar, gelaterie ecc. purché non si crei intralcio alla prevalente circolazione pedonale. Le modalità generali e di cessione delle quote suddette (porticati agibili e finiti in ogni parte), dovranno avvenire dietro convenzionamento o atto d'obbligo preventivamente al rilascio del relativo Permesso di Costruire.

10. Gli interventi diretti sono così regolati:

o sopraelevazioni in deroga ai distacchi applicando i parametri del Codice Civile qualora ammesse da Piano particolareggiato vigente, fermo restando la superficie coperta esistente, con esclusione dei corpi aggiunti, quali tettoie, ripostigli, annessi vari;

o aumento del numero dei piani secondo quanto specificato dal progetto guida annesso al piano;

o sono consentiti accorpamenti e fusioni con deroga tra pareti finestrate o chiuse purché nel rispetto delle norme di Codice Civile;

o sono ammessi eventuali interventi sostitutivi, con demolizione e ricostruzione, mantenendo la superficie coperta e i distacchi preesistenti da strade, confini e fabbricati. Tali distacchi possono essere mantenuti per l'intera altezza degli edifici.

o i singoli progetti dovranno contenere specifica attestazione di fattibilità in relazione alle strutture esistenti o da inserire, ed agli aspetti geotecnici, con sottoscrizione a responsabilità di professionisti competenti.

11. Il ricorso agli art. 44, 45 e 46 per gli edifici ricadenti nell'ambito della "zona A5" di cui al precedente comma 7 è sempre ammesso, sempreché ne ricorrano le condizioni, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati rientranti nel progetto planivolumetrico di cui al precedente

comma 8 per i quali potranno essere attuati solo gli interventi di cui al presente articolo, nel rispetto dell'ingombro fissato nel suddetto planivolumetrico.

12. L'utilizzo delle disposizioni di articoli diversi può essere possibile solo nel rispetto delle indicazioni di cui al progetto planivolumetrico di cui al precedente comma 8 sulle altezze dei fabbricati alle quali non sono ammesse deroghe.

13. Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici ricadenti nell'ambito della SottoZona A5, in applicazione del presente articolo, su richiesta debitamente motivata circa l'impossibilità di procedere alla cessione del 30% da destinare a porticati pubblici, il Consiglio Comunale, in alternativa alla cessione del suddetto spazio porticato, potrà consentire in alternativa cessioni di locali chiusi, completamente finiti ed agibili, che la pubblica amministrazione potrà utilizzare per scopi di promozione turistica o per qualsiasi altra attività. Inoltre, nei casi non

risultasse possibile tale ipotesi potrà disporre, in subordine, la monetizzazione, tenendo a base il valore di cessione dello spazio porticato. In tali casi i fabbricati dovranno essere dotati di una idonea pensilina che aggetti almeno ml. 2.00 e che corra lungo l'intera facciata, in modo da garantire comunque aree coperte.

14. Nella SottoZona A5 gli usi consentiti ai vari piani, sono: U1; U4; R5; R7; S1; S2; S3; S9; T3.

L'area su cui insiste il fabbricato è assoggettata ai vincoli di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il cespite in oggetto è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dall'accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Tortoreto (TE) sono stati rinvenuti i seguenti successivi titoli edilizi:

- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 16.02.2017 - Prot. n. 4401 per ristrutturazione e frazionamento;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in variante del 19.09.2018 - Prot. n. 26776;
- S.C.A.G.I. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) relativamente al piano terra presentata in data 05.11.2018 - Prot.n. 31854;
- C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) 243/2022 per fusione di n.2 u.i., Prot. n.40656 del 22.12.2022;
- S.C.I.A. in variante 7/2023, Prot. n.717 del 09.01.2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: CLASSE G.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia assentita (S.C.I.A. in variante 7/2023, Prot. n.717 del 09.01.2023).

Non è stata rinvenuta Comunicazione di Fine Lavori relativa all'ultimo titolo edilizio sopra citato; l'onere di presentazione della stessa, da effettuarsi entro e non oltre i tre anni a decorrere dal 09.01.2023, resterà a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario. Di tale circostanza si terrà debitamente conto nella definizione del valore finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima del valore finale delle quote e dei diritti in vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso proposte di vendita di agenzie addette, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure esecutive, esiti di vendite giudiziarie recenti, quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Tevere n.6, piano T-1.

Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, costituito da un appartamento al piano terra, locale soffitta al piano primo e area esterna con scala di accesso a locale sottotetto, sito a Tortoreto Lido (TE) in via Tevere n.6. Il tutto distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune come segue:

- Appartamento al piano terra: Foglio 19, Part. 906, Sub.8;
- locale deposito/soffitta non abitabile al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.6;
- area esterna e scala esterna per accesso al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.7 (B.C.N.C. a tutti i sub.).

Il cespite, ubicato in zona residenziale semicentrale, è stato recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione.

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

Valore di stima del bene: € 170.954,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tortoreto (TE) - Via Tevere n.6, piano T-1	122,11 mq	1.400,00 €/mq	€ 170.954,00	100,00%	€ 170.954,00
Valore di stima:					€ 170.954,00

Valore di stima: € 170.954,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
Deprezamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Oneri e spese per presentazione fine lavori SCIA Prot. 717 del 09.01.2023	3.000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato per difetto): € 142.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roseto degli Abruzzi, li 18/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marcelli Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
17 di 21



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Tevere n.6, piano T-1.

Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, costituito da un appartamento al piano terra, locale soffitta al piano primo e area esterna con scala di accesso a locale sottotetto, sito a Tortoreto Lido (TE) in via Tevere n.6. Il tutto distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune come segue:

- Appartamento al piano terra: Foglio 19, Part. 906, Sub.8;
- locale deposito/soffitta non abitabile al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.6;
- area esterna e scala esterna per accesso al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.7 (*B.C.N.C. a tutti i sub.*) – Foglio 19, part. 906 (*N.C.T.*).

Il cespite, ubicato in zona residenziale semicentrale, è stato recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione.

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Tortoreto (TE): ZONA A "AMBITI CULTURALI ED AMBIENTALI"

- Art. 42: SottoZona "A5" – Ambiti di Recupero Edilizio e Riqualficazione Urbana.

L'area su cui insiste il fabbricato è assoggettata ai vincoli di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* -.

Prezzo base d'asta (approssimato per difetto): € 142.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Tevere n.6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile da cielo a terra costituito da: - Appartamento al piano terra: Foglio 19, Part. 906, Sub.8; - locale deposito/soffitta non abitabile al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.6; - area esterna e scala esterna per accesso al piano primo: Foglio 19, Part. 906, Sub.7 (B.C.N.C. a tutti i sub.).	Superficie	122,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, si presenta in buono stato di manutenzione. Non si riscontrano segni di ammaloramento degli intonaci, fatta eccezione per alcune porzioni contenute del soffitto al piano terra, in cui si segnala presenza di muffe dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua dal locale sottotetto. Gli infissi non presentano segni di degrado; le finiture in genere, sono di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria. Gli impianti tecnologici risultano essere funzionanti. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata alla perizia.		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, costituito da un appartamento al piano terra, locale soffitta al piano primo e annessa corte esterna pertinenziale sito a Tortoreto Lido (TE) in via Tevere n.6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



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

Iscritto a Teramo il 06/12/2022

Reg. gen. 19734 - Reg. part. 2413

Quota: 1/1

Importo: € 339.519,30

A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 169.759,65

Percentuale interessi: 3,19 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 05/12/2022

N° repertorio: 6500

N° raccolta: 4793

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 23/09/2024

Reg. gen. 15615 - Reg. part. 11622

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Cespiti sottoposti a pignoramento immobiliare: - *Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19 Particella 906 Subalterno 8 - cat. A/2; - locale sottotetto (soffitta) distinto al N.C.E.U. del comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19 Particella 906 Subalterno 6 - cat. C/2; - corte esterna distinta al N.C.T. del comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19 Particella 906 - cat. ENTE URBANO.*

ELENCO ALLEGATI

- ✓ ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE VENTENNALI;
- ✓ ALLEGATO N.2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;
- ✓ ALLEGATO N.3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- ✓ ALLEGATO N.4 - DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA ESECUTATO;
- ✓ ALLEGATO N.5 - ELABORATI GRAFICI;
- ✓ ALLEGATO N.6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;
- ✓ ALLEGATO N.7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ✓ ALLEGATO N.8 - VERBALE PRIMO ACCESSO;
- ✓ ALLEGATO N.9 - ELABORATO PERITALE (privacy);
- ✓ ALLEGATO N.10 - ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI;
- ✓ ALLEGATO N.11 - SCHEDA RIEPILOGATIVA.