

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2021 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.543,55</b> .....	13



All'udienza del 18/05/2023, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via Pierandozzi n.2

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, edificato su n.4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, e relativi annessi accessori, adibiti a locale di deposito e autorimessa, posti al piano seminterrato. Nello specifico l'abitazione risulta composta da ingresso/pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, della superficie complessiva pari a mq.60 circa, oltre un terrazzo.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Tortore Lido alla via Pierandozzi n.2, posto a breve distanza dal litorale marino nonché dai diversi servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari.

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via Pierandozzi n.2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 17/12/2020;
- pignoramento immobiliare del 24/02/2021;
- istanza di vendita del 13/05/2021;
- trascrizione pignoramento del 21/05/2021 r.p.5768;
- relazione notarile del 24/05/2021.

### TITOLARITÀ

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.

#### PROVENIENZA VENTENNALE:

Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Rieti (RI) il 17/10/1965, c.f. TRNNTN65A17H282Z, il compendio immobiliare oggetto di valutazione (C.F. Fig.26 part.2988 sub.55-20-33) è pervenuto per diritti di piena proprietà dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Nereto (TE) il 20/07/1981, c.f. GRCMLN81L20F870V, in virtù di atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/06/2011 rep.1778, trascritto a Teramo il 01/07/2011 al n.6422 di formalità;

Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Nereto (TE) il 20/07/1981, c.f. GRCMLN81L20F870V, è pervenuto per diritti di piena proprietà dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Tortoreto (TE), c.f.00925060675, in virtù di atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/09/2007 rep.675, trascritto a Teramo il 29/09/2007 al n.11396 di formalità;

Alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Tortoreto (TE), c.f.00925060675, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare oggetto di valutazione, è pervenuto per diritti di piena proprietà dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Tortoreto (TE), c.f.00661780676, in virtù di atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/06/2004 rep.207582, trascritto a Teramo il 30/06/2004 al n.8113 di formalità;

Alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Tortoreto (TE), c.f.00661780676, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare oggetto di valutazione, è pervenuto per diritti di piena proprietà dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Tortoreto il 15/11/1944, c.f.CRTLII44S15L307S, in virtù di atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19/11/1998 rep.207582, trascritto a Teramo il 20/11/1998 al n.8434 di formalità.

#### CONFINI

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta confinante in giro con:

- subalterno n.54 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- subalterno n.56 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- subalterno n.1 B.C.N.C. a tutti i sub (autoclave, corsia di manovra, vano scale, ascensore, ingresso, disimpegni, scivoli);
- fabbricato part. n.3414 a mezzo distacchi;
- fabbricato part. n.3489 a mezzo distacchi;
- salvo se altri e/o se variati.

L'unità immobiliare adibita a autorimessa risulta confinante in giro con:

- subalterno n.20 stessa proprietà;
- subalterno n.34 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- subalterno n.11 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- subalterno n.12 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- subalterno n.1 B.C.N.C. a tutti i sub (autoclave, corsia di manovra, vano scale, ascensore, ingresso, disimpegni, scivoli);
- salvo se altri e/o se variati.

L'unità immobiliare adibita a locale di deposito risulta confinante in giro con:

- subalterno n.1 a più lati quale B.C.N.C. a tutti i sub (autoclave, corsia di manovra, vano scale, ascensore, ingresso, disimpegni, scivoli);
- subalterno n.33 stessa proprietà;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub.55)	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	3
Terrazzo (sub.55)	21,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	0,00 m	3
Autorimessa (sub.33)	15,00 mq	16,50 mq	0,20	3,30 mq	3,10 m	S1
Locale di deposito (sub.20)	2,50 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,14 mq</b>		

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso/soggiorno/cucina mq.19,00 circa;
- Disimpegno mq.3,00 circa;
- Camera mq.15,00 circa;
- Bagno mq.6,00 circa;
- Camera mq.9,00 circa;
- Terrazzo mq.21,00 circa;
- Autorimessa mq.15,00 circa;
- Locale di deposito mq.2,50 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

In data 19/11/1998 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava appezzamento di terreno identificato al C.T. del Comune di Tortoreto al fg.26 part.1084;

Successivamente con frazionamento del 29/11/2002 suddetta particella veniva soppressa e costituita la particella n.2759;

in data 29/06/2004 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava la particella n.2759 che con tipo mappale del 31/08/2006 veniva soppressa e costituita la particella n.2988 come ente urbano; in data 03/07/2007 venivano costituiti gli immobili oggetto della presente relazione tecnica identificati al fg.26 part.2988 sub.55-33-20;

in data 29/09/2007 suddetti immobili venivano acquistati dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	2988	55	1	A2	2	4 vani	68 mq	351,19 €	3	
	26	2988	33	1	C6	2	16mq	17 mq	37,18 €	S1	
	26	2988	20	1	C2	1	4	4 mq	8,68 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di riferimento.

## STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione allo stato risulta trovarsi in buono stato manutentivo e conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, di parti comuni alle altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così come riportato sul relativo elaborato planimetrico di riferimento allegato alla presente nonché come dettato dal regolamento di condominio trascritto in data 09/08/2007 al n.9659 di formalità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Così come riportato sull'atto di provenienza risultano presenti:

-servitù di passaggio trascritta in data 20/11/1998 al n.8435 di formalità, a favore della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante su alcuni terreni tra cui la particella n.1084 del fg.26,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

successivamente soppressa e costituita, tra le altre, la particella all'interno della quale è stato edificato il fabbricato in esame;

-convenzione edilizia/urbanistica con il Comune di Tortoreto del 19/04/2005 rep.212603 trascritta a Teramo il 21/04/2005 al n.3589 di formalità.

Ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con intelaiatura in c.a., con solai misti a c.a. e laterizi a nervature parallele in travetti preconfezionati del tipo precompresso, il tutto poggiante su muri e travi in c.a. e platea di fondazione;

tetto di copertura in c.a. e manto di coppi alla romana del tipo anticato;

muratura di tamponamento con laterizi termoisolati del tipo leggero "poroton", parte con intonaco esterno e parte con parete esterna in mattoni pieni comuni rustici;

divisori interni in laterizi forati;

intonaco interno;

pavimenti e battiscopa degli ambienti interni con piastrelle di gres ceramico del tipo monocottura;

balconi pavimentati con piastrelle in gres ceramico antigelivo;

infissi interni in legno e esterni in legno a taglio termico completi di avvolgibili in pvc;

servizio igienico rifinito in ceramica per il rivestimento e gres per il pavimento e completo di sanitari del tipo non sospesi;

è presente l'impianto di condizionamento;

gli impianti sono tutti presenti e funzionanti ivi compreso quello di riscaldamento, alimentato da caldaia esterna a metano e corpi radianti interni a colonna;

portoncino d'ingresso blindato;

vano scala rifinito in marmo e completo di ringhiere; condominio dotato di ascensore;

autorimessa rifinita con pavimentazione del tipo gettata industriale e basculante di alluminio manuale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica estimativa è occupato dal proprietario esecutato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 01/07/2011  
Reg. gen. 10062 - Reg. part. 6422  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 252.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2012  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7535  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Teramo il 17/04/2015  
Reg. gen. 4970 - Reg. part. 3686  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 21/05/2021  
Reg. gen. 7926 - Reg. part. 5768  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza**  
Trascritto a Teramo il 06/09/2019  
Reg. gen. 12875 - Reg. part. 1925  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Inefficacia parziale**  
Trascritto a Teramo il 06/09/2019  
Reg. gen. 12876 - Reg. part. 1926  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Gravante solo sull'immobile identificato al sub.55.

### NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente

destinazione urbanistica:

- 100% P.R.E. vigente Zona C - Sub Comparto C2 - Espansione litoranea esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Tortoreto settore edilizia privata risulta che il fabbricato, all'interno del quale sono posti gli immobili di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.172/2005 del 22/09/2005;

- D.I.A. n.182 del 17/10/2005;

- Permesso di costruire n.118 del 14/07/2006 (variante in corso d'opera a PdC 172/05 e D.I.A. 182/05);

- D.I.A. n.147 del 30/06/2007 (variante a PdC 172/05, D.I.A. 182/05 e PdC 118/06);

- Certificato di Agibilità n.70/07 del 04/08/2012 (certificato di collaudo del 02/04/2007 prot. n.079868.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allega all'ultimo titolo edilizio autorizzativo.

Ad ogni modo eventuali difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; in caso contrario bisognerà ripristinare la situazione assentita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Come comunicato dall'attuale Amministratore di condominio sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del Condominio Esedra A, il compendio immobiliare in oggetto risulta avere oneri condominiali per il 2023/2024 pari a € 834,73.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

Si procederà alla vendita del compendio in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via Pierandozzi n.2

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, edificato su n.4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, e relativi annessi accessori, adibiti a locale di deposito e autorimessa, posti al piano seminterrato. Nello specifico l'abitazione risulta composta da ingresso/pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, della superficie complessiva pari a mq.60 circa, oltre un terrazzo. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Tortore Lido alla via Pierandozzi n.2, posto a breve distanza dal litorale marino nonché dai diversi servizi presenti nel Comune del tipo primari e



secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 55, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 135.309,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - via Pierandozzi n.2	73,14 mq	1.850,00 €/mq	€ 135.309,00	100,00%	€ 135.309,00
				Valore di stima:	€ 135.309,00

Valore di stima: € 135.309,00

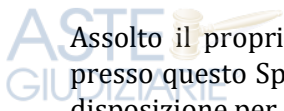
### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, cancellazione gravami, ecc.	5,00	%

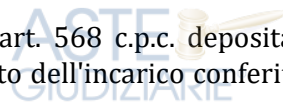
**Valore finale di stima: € 128.543,55**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 129.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 5% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



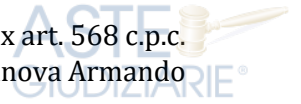
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Teramo, li 18/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Villanova Armando



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico\_elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia urbanistica
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Perizia formato provacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via Pierandozzi n.2  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, edificato su n.4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, e relativi annessi accessori, adibiti a locale di deposito e autorimessa, posti al piano seminterrato. Nello specifico l'abitazione risulta composta da ingresso/pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, della superficie complessiva pari a mq.60 circa, oltre un terrazzo. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Tortore Lido alla via Pierandozzi n.2, posto a breve distanza dal litorale marino nonché dai diversi servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 55, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.E. vigente Zona C - Sub Comparto C2 - Espansione litoranea esistente.

**Prezzo base d'asta: € 128.543,55**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.543,55**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - via Pierandozzi n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 55, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 2988, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	73,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio immobiliare oggetto di valutazione allo stato risulta trovarsi in buono stato manutentivo e conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, edificato su n.4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, e relativi annessi accessori, adibiti a locale di deposito e autorimessa, posti al piano seminterrato. Nello specifico l'abitazione risulta composta da ingresso/pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, della superficie complessiva pari a mq.60 circa, oltre un terrazzo. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Tortore Lido alla via Pierandozzi n.2, posto a breve distanza dal litorale marino nonché dai diversi servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica estimativa è occupato dal proprietario esecutato sig.**** Omissis ****.		

