

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 580.000,00</b> .....	13

All'udienza del 30/08/2024, il sottoscritto Ing. Ciutti Lorenzo, con studio in Viale John Fitzgerald Kennedy, 68 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiociutti@inwind.it, PEC lorenzo.ciutti@ingte.it, Tel. 0861 842077, Fax 0861 842077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tortoreto (TE) - Via Badette (Coord. Geografiche: 42.816275, 13.918199)



LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tortoreto (TE) - Via Badette

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annesso locale laboratorio ed area di pertinenza.

## 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)

## CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 9 P.la 113, confina a giro con: p.lle 172-110-111-206-207-228-112-236, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	185,00 mq	210,00 mq	1	250,00 mq	2,80 m	T
Balconi P.T.	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Abitazione P.S1	75,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,00 m	S1
Area esterna	4764,00 mq	4764,00 mq	0,025	119,10 mq	0,00 m	
Labotario	165,00 mq	180,00 mq	0,5	90,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>548,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>548,35 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	113	3	2	A7	2	8,5 vani	299 mq	999,93 €	S1-T	
	9	113	2	2	C3	1	174 mq	191 mq	305,54 €	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	
9	113				Ente Urbano		00 51 20 mq				

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto riportato sulle schede catastali, si riscontrano delle lievi difformità interne.

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

#### Estrinseche

- 1) Ambiente economico discreto: In zona periferica di Tortoreto lido
- 2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.S.16 che permette il facile raggiungimento delle località della costa, della strada a scorrimento veloce Ascoli-Mare e del casello autostradale A14 San Benedetto del Tronto, distante circa 1,5 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica, Giulianova, entrambe con stazione ferroviaria.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche delle colline abruzzesi, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : discreti, in quanto le attività commerciali sono concentrate nel centro abitato di Tortoreto e nelle località della costa.

#### Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono.
- 5) Stato di manutenzione : Discreto.

- 6) Esposizione : Buona.  
 7) Salubrità : Buona.  
 8) Panoramica : Ottima, con ampia vista sulla costa adriatica.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in procedura è costituito da un'abitazione su due piani, con annesso laboratorio al piano seminterrato ed area esterna di pertinenza.

Al piano terra, ove disposta l'abitazione, si accede per mezzo di una scala esterna. I due piani del fabbricato sono messi in comunicazione da una scala interna.

L'abitazione al piano terra è costituita da un ampio soggiorno con cucina, n. 4 camere da letto, un bagno e n. 2 w.c., oltre a balconi a servizio dei vari ambienti.

Al piano seminterrato è disposto un ampio locale soggiorno al quale si accede anche direttamente dall'area esterna.

I locali del piano terra sono hanno tutti pavimentazione del tipo in legno (parquet), mentre cucina e servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, quelli esterni dotati di serrande avvolgibili in alluminio, alcune delle quali motorizzate. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, i bagni e w.c. dotati di tutti i sanitari.

Il laboratorio al piano seminterrato presenta pavimentazione in parte in piastrelle ed in parte plastico (tipo industriale), infissi in alluminio e parte di copertura con pannelli tipo prefabbricato.

L'area è destinata a verde, con vegetazione spontanea, presenza di alberi.

Presenti gli impianti, non verificati se funzionanti e/o a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero, nella disponibilità del soggetto esecutato.

In sede di sopralluogo il figlio del soggetto esecutato ha chiesto al sottoscritto di inoltrare formale richiesta al G.E. al fine di essere autorizzato ad occupare gli immobili in procedura.

Alla data attuale il G.E. non si è ancora espresso in merito a tale richiesta.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	26/08/1998	155649	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/09/1998	9593	6591
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Precedenti proprietari erano i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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 26/01/2006  
Reg. gen. 1700 - Reg. part. 307  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Biagio Ciampini  
Data: 25/01/2006  
N° repertorio: 217348  
N° raccolta: 42152
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art.77 DPR 60/73  
Iscritto a Teramo il 12/10/2007  
Reg. gen. 18655 - Reg. part. 4109  
Importo: € 88.076,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.038,38  
Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.  
Data: 11/10/2007  
N° repertorio: 5623/2007
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Teramo il 21/09/2009  
Reg. gen. 15679 - Reg. part. 3706  
Importo: € 126.078,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 63.039,37  
Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.  
Data: 18/09/2009  
N° repertorio: 692/2009
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Teramo il 05/04/2011  
Reg. gen. 5332 - Reg. part. 1033  
Importo: € 241.089,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.544,94  
Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.  
Data: 29/03/2011

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 22/04/2024

Reg. gen. 6635 - Reg. part. 4957

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE) si rileva che l'area su cui insistono gli immobili in procedura (Comune di Tortoreto Catasto Terreni Fg. 9 P.lla 113) risulta inserita in zona "B - Sottozona "B3 - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento" normata dall'art. 4 delle N.T.A.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti effettuata dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico Comunale di Tortoreto (TE), ha rilasciato copia delle seguenti pratiche che hanno interessato il fabbricato in procedura:

- 1) Nulla Osta Prot. 4387 del 30/10/1974
- 2) Concessione Edilizia n. 32/81 del 20/02/1981

Non si rileva agli atti comunali il Certificato di Abitabilità.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 32/81 del 20/02/1981) si rilevano delle difformità consistenti, al piano terra, nel diverso accesso al locale cucina e nella realizzazione di un w.c. al posto del ripostiglio previsto in adiacenza al vano scala.

Rispetto al predetto titolo edilizio, al piano seminterrato risulta realizzato il cambio di destinazione d'uso da garage a laboratorio, oltre all'ampliamento realizzato sul lato Ovest.

Per le opere descritte al piano seminterrato risulta presentata Domanda di Sanatoria di abusivismo edilizio n. 61 Prot. 22604 del 10/12/2004. Detto titolo edilizio non è stato perfezionato e ritirato.

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.

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esecutati, 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. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

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. La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tortoreto (TE) - Via Badette  
Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annesso locale laboratorio ed area di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 113, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 113, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 685.437,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Tortoreto (TE) - Via Badette	548,35 mq	1.250,00 €/mq	€ 685.437,50	100,00%	€ 685.437,50
Valore di stima:					€ 685.437,50

Valore di stima: € 685.437,50

Viene proposto un abbattimento del 15% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla necessità di opere di manutenzione al fabbricato.

Si detraggono gli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia stimati in € 3.500,00.

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	15,00	%
Regolarizzazione edilizia	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 580.000,00**

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 24/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciutti Lorenzo

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tortoreto (TE) - Via Badette  
Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annesso locale laboratorio ed area di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 113, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 113, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE) si rileva che l'area su cui insistono gli immobili in procedura (Comune di Tortoreto Catasto Terreni Fg. 9 P.lla 113) risulta inserita in zona "B - Sottozona "B3 - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento" normata dall'art. 4 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 580.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 580.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Badette		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 113, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3</p> <p>Laboratorio</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 113, Qualità Ente Urbano</p>	<b>Superficie</b>	548,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. <b>ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche</b></p> <p>1) Ambiente economico discreto: In zona periferica di Tortoreto lido 2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.S.16 che permette il facile raggiungimento delle località della costa, della strada a scorrimento veloce Ascoli-Mare e del casello autostradale A14 San Benedetto del Tronto, distante circa 1,5 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica, Giulianova, entrambe con stazione ferroviaria. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche delle colline abruzzesi, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : discreti, in quanto le attività commerciali sono concentrate nel centro abitato di Tortoreto e nelle località della costa. <b>Intrinseche</b></p> <p>1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Buono. 5) Stato di manutenzione : Discreto. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Ottima, con ampia vista sulla costa adriatica.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annesso locale laboratorio ed area di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		