

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17



Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 134.200,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 122.100,00	35



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 120.780,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4	39



All'udienza del 28/09/2024, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 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) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo civile-INT. N. 54.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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'immobile confina con spazi condominiali a più lati, altro sub ed interno n. 55 con affaccio su aree libere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	80,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,80 m	4

BALCONI-TERRAZZI	95,00 mq	95,00 mq	0,20	19,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1997 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 59 Categoria F5
Dal 14/09/2004 al 05/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 05/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 464,81 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1012	85	1	A2	3	4,5	118 mq	464,81 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato a Tortoreto Lido in prima fila mare Lungomare Sirenza-Piazza Caduti Nassiriya, in zona di interesse residenziale, commerciale e turistica. Vicinissimo al casello Autostradale A14 e alla S.S.16 Adriatica Nord, ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è ottima, soleggiato, vicino alle principali arterie, in zona massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE TROVASI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla documentazione catastale allegata risultano beni comuni l'area esterna, il vano scale ed ascensore, locale autoclave, contatori, scivolo ingresso piano interrato, androni, corridoi, salvo altri o variati distinti con i sub 1 e 2.

Risulta bene comune ai soli sub 85-86-87-88 il corridoio al piano 4 distinto con il sub 96 e risulta bene comune ai soli sub 89-90-91-92-93-94 il corridoio al piano 4 distinto con il sub 97. Risulta bene comune esclusivo ai sub 85 e 86 il corridoio distinto con il sub 95.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad oggi non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a lastrico solare. Il lotto non risulta recintato. L'unità immobiliare presenta portone blindato di ingresso, infissi in legno doppio vetro, impianto luce, acqua, metano autonomi, aria condizionata, pavimentazione in ceramica con materiali di buona qualità, servito da vano scala ed ascensore al piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, dopo l'aggiudicazione, sarà libero al decreto di trasferimento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2001 al 05/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	27/12/2001	192101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	05/01/2002	180	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/03/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	05/03/2007	223445	46116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	08/03/2007	3204	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/01/2021

Reg. gen. 875 - Reg. part. 73

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 9.345,09

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 07/02/2020

N° repertorio: 226

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Teramo il 21/03/2023

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 402

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 235.000,00

Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli

Data: 31/03/2003

N° repertorio: 75202

Note: SI PRECISA CHE LA SOMMA DOVUTA A GARANZIA DAL SUB 85, DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, CON L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' PARI AD EURO 80.000 PER CAPITALE ED EURO 160.000 PER IPOTECA.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di costituzione di ipoteca

Iscritto a Teramo il 19/07/2023

Reg. gen. 12081 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 544.103,85

Rogante: Notaio Calabrese Marianna

Data: 18/07/2023

N° repertorio: 13761

N° raccolta: 9811

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale

Iscritto a Teramo il 17/01/2024

Reg. gen. 973 - Reg. part. 66

Quota: 1/1

Importo: € 46.408,28

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

Capitale: € 23.204,14

Rogante: COMUNE DI TORTORETO

Data: 25/09/2023

N° repertorio: 19466



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/05/2024

Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6009

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 800,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio ricade nel vigente PRG del Comune di Tortoreto in zona D3.a - Turistico - ricettivo / alberghiero di completamento, normato dall'Art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

L'EDIFICIO TROVASI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

IL PIANO QUARTO DELLA PALAZZINA, DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, E' STATO REALIZZATO IN SOPRAELEVAZIONE GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 15/2003, REGOLARMENTE RILASCIATA DAL COMUNE DI TORTORETO IN DATA 04/02/2003, UNICO TITOLO EDILIZIO VALIDO.

IN FASE DI REALIZZAZIONE DEL PIANO 4°, AVENDO ESEGUITO OPERE IN AMPLIAMENTO DIFFORMI ALLA C.E. 15/2003, LA DITTA PROPRIETARIA PRESENTAVA UNA RICHIESTA DI SANATORIA CHE VENIVA REGOLARMENTE RILASCIATA DAL COMUNE CON C.E. N. 111 DEL 03/08/2006 E NULLA OSTA AMBIENTALE N. 67/2006. VENIVA ALTRESI' RICHIESTO E RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 82/2006 IN DATA 26/09/2006 RELATIVO ALLA PREDETTA SANATORIA (C.E. N. 111/2006).

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DEGLI ULTIMI TITOLI EDILIZI LA SOPRAINTENDENZA DEI BB.AA. CHIEDEVA IL RIESAME TOTALE DELLA PRATICA EDILIZIA E VALUTANDO LE OPERE ESEGUITE CON TIPOLOGIA DI CONDONO DI TIPO 1, OVVERO OPERE REALIZZATE IN ASSENZA ED IN DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI E NON CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, AVVIAVA ITER DI AMMISSIBILITA' DEL CONDONO N. 111 DEL 03.08.2006 CONCLUSASI CON L'ANNULLAMENTO E LA REVOCA DEL PREDETTO CONDONO AVENDO REALIZZATO OPERE ABUSIVE IN ZONA VINCOLATA PAESAGGISTICAMENTE.

SONO STATI NOTIFICATI A TUTTI I PROPRIETARI DEL PIANO 4° I PROVVEDIMENTI FINALI DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN RIPRISTINO AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001.

L'IMMOBILE NON E' REGOLARE URBANISTICAMENTE E PERTANTO L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PROCEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO CON C.E. N. 15/2003 A SEGUITO DEGLI AMPLIAMENTI DEI VANI REALIZZATI SENZA TITOLO EDILIZIO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.717,55

Come da documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta un debito pari ad euro 6717,55.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo civile-INT. N. 55.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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'immobile confina con spazi condominiali a più lati, altro sub ed interno n. 54 con affaccio su aree libere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,80 m	4



BALCONI-TERRAZZI	130,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1997 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 59 Categoria F5
Dal 14/09/2004 al 05/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 413,17 Piano 4
Dal 05/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 413,17 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 413,17 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1012	86	1	A2	3	4	102 mq	413,17 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato a Tortoreto Lido in prima fila mare Lungomare Sirenza-Piazza Caduti Nassiriya, in zona di interesse residenziale, commerciale e turistica. Vicinissimo al casello Autostradale A14 e alla S.S.16 Adriatica Nord, ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è ottima, soleggiato, vicino alle principali arterie, in zona massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE TROVASI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla documentazione catastale allegata risultano beni comuni l'area esterna, il vano scale ed ascensore, locale autoclave, contatori, scivolo ingresso piano interrato, androni, corridoi, salvo altri o variati distinti con i sub 1 e 2.

Risulta bene comune ai soli sub 85-86-87-88 il corridoio al piano 4 distinto con il sub 96 e risulta bene comune ai soli sub 89-90-91-92-93-94 il corridoio al piano 4 distinto con il sub 97. Risulta bene comune esclusivo ai sub 85 e 86 il corridoio distinto con il sub 95.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad oggi non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a lastrico solare. Il lotto non risulta recintato. L'unità immobiliare presenta portone blindato di ingresso, infissi in legno doppio vetro, impianto luce, acqua, metano autonomi, aria condizionata, pavimentazione in ceramica con materiali di buona qualità, servito da vano scala ed ascensore al piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, dopo l'aggiudicazione, sarà libero al decreto di trasferimento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2001 al 05/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	27/12/2001	192101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	05/01/2002	180	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/03/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	05/03/2007	223445	46116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	08/03/2007	3204	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/01/2021

Reg. gen. 875 - Reg. part. 73

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 9.345,09

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 07/02/2020

N° repertorio: 226

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Teramo il 21/03/2023

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 402

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 235.000,00

Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli

Data: 31/03/2003

N° repertorio: 75202

Note: SI PRECISA CHE LA SOMMA DOVUTA A GARANZIA DAL SUB 86, DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, CON L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' PARI AD EURO 80.000 PER CAPITALE ED EURO 160.000 PER IPOTECA.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di costituzione di ipoteca

Iscritto a Teramo il 19/07/2023

Reg. gen. 12081 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 544.103,85

Rogante: Notaio Calabrese Marianna

Data: 18/07/2023

N° repertorio: 13761

N° raccolta: 9811

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale

Iscritto a Teramo il 17/01/2024

Reg. gen. 973 - Reg. part. 66

Quota: 1/1

Importo: € 46.408,28

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

Capitale: € 23.204,14

Rogante: COMUNE DI TORTORETO

Data: 25/09/2023

N° repertorio: 19466



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/05/2024

Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6009

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 800,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio ricade nel vigente PRG del Comune di Tortoreto in zona D3.a - Turistico - ricettivo / alberghiero di completamento, normato dall'Art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

L'EDIFICIO TROVASI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

IL PIANO QUARTO DELLA PALAZZINA, DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, E' STATO REALIZZATO IN SOPRAELEVAZIONE GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 15/2003, REGOLARMENTE RILASCIATA DAL COMUNE DI TORTORETO IN DATA 04/02/2003, UNICO TITOLO EDILIZIO VALIDO.

IN FASE DI REALIZZAZIONE DEL PIANO 4°, AVENDO ESEGUITO OPERE IN AMPLIAMENTO DIFFORMI ALLA C.E. 15/2003, LA DITTA PROPRIETARIA PRESENTAVA UNA RICHIESTA DI SANATORIA CHE VENIVA REGOLARMENTE RILASCIATA DAL COMUNE CON C.E. N. 111 DEL 03/08/2006 E NULLA OSTA AMBIENTALE N. 67/2006. VENIVA ALTRESI' RICHIESTO E RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 82/2006 IN DATA 26/09/2006 RELATIVO ALLA PREDETTA SANATORIA (C.E. N. 111/2006).

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DEGLI ULTIMI TITOLI EDILIZI LA SOPRAINTENDENZA DEI BB.AA. CHIEDEVA IL RIESAME TOTALE DELLA PRATICA EDILIZIA E VALUTANDO LE OPERE ESEGUITE CON TIPOLOGIA DI CONDONO DI TIPO 1, OVVERO OPERE REALIZZATE IN ASSENZA ED IN DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI E NON CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, AVVIAVA ITER DI AMMISSIBILITA' DEL CONDONO N. 111 DEL 03.08.2006 CONCLUSASI CON L'ANNULLAMENTO E LA REVOCA DEL PREDETTO CONDONO AVENDO REALIZZATO OPERE ABUSIVE IN ZONA VINCOLATA PAESAGGISTICAMENTE.

SONO STATI NOTIFICATI A TUTTI I PROPRIETARI DEL PIANO 4° I PROVVEDIMENTI FINALI DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN RIPRISTINO AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001.

L'IMMOBILE NON E' REGOLARE URBANISTICAMENTE E PERTANTO L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PROCEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO CON C.E. N. 15/2003 A SEGUITO DEGLI AMPLIAMENTI DEI VANI REALIZZATI SENZA TITOLO EDILIZIO. INOLTRE SEMPRE SENZA TITOLO EDILIZIO E' STATA REALIZZATA NEL TERRAZZO LATO EST UNA TETTOIA CHE DOVRA' ESSERE RIMOSSA IN QUANTO NON AUTORIZZATA.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.802,09

Come da documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta un debito pari ad euro 7802,09.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo civile-INT. N. 60.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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'immobile confina con spazi condominiali a più lati, sub 93 con affaccio su aree libere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	80,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,80 m	4



BALCONI-TERRAZZI	95,00 mq	95,00 mq	0,20	19,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1997 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 59 Categoria F5
Dal 14/09/2004 al 05/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 94, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 05/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 94, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1012, Sub. 94, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 464,81 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1012	94	1	A2	3	4,5	117 mq	464,81 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato a Tortoreto Lido in prima fila mare Lungomare Sirenza-Piazza Caduti Nassiriya, in zona di interesse residenziale, commerciale e turistica. Vicinissimo al casello Autostradale A14 e alla S.S.16 Adriatica Nord, ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è ottima, soleggiato, vicino alle principali arterie, in zona massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE TROVASI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla documentazione catastale allegata risultano beni comuni l'area esterna, il vano scale ed ascensore, locale autoclave, contatori, scivolo ingresso piano interrato, androni, corridoi, salvo altri o variati distinti con i sub 1 e 2.

Risulta bene comune ai soli sub 85-86-87-88 il corridoio al piano 4 distinto con il sub 96 e risulta bene comune ai soli sub 89-90-91-92-93-94 il corridoio al piano 4 distinto con il sub 97. Risulta bene comune esclusivo ai sub 85 e 86 il corridoio distinto con il sub 95.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad oggi non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a lastrico solare. Il lotto non risulta recintato. L'unità immobiliare presenta portone blindato di ingresso, infissi in legno doppio vetro, impianto luce, acqua, metano autonomi, aria condizionata, pavimentazione in ceramica con materiali di buona qualità, servito da vano scala ed ascensore al piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come da comunicazione ricevuta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Giulianova l'unità immobiliare distinta con il sub 94 ha un contratto di locazione scaduto e non rinnovabile pertanto l'immobile, dopo l'aggiudicazione, sarà libero al decreto di trasferimento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2001 al 05/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	27/12/2001	192101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	05/01/2002	180	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/03/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	05/03/2007	223445	46116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	08/03/2007	3204	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/01/2021

Reg. gen. 875 - Reg. part. 73

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 9.345,09

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 07/02/2020

N° repertorio: 226

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Teramo il 21/03/2023

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 402

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 235.000,00

Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli

Data: 31/03/2003

N° repertorio: 75202

Note: SI PRECISA CHE LA SOMMA DOVUTA A GARANZIA DAL SUB 94, DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, CON L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' PARI AD EURO 75.000 PER CAPITALE ED EURO 150.000 PER IPOTECA.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di costituzione di ipoteca

Iscritto a Teramo il 19/07/2023

Reg. gen. 12081 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 544.103,85

Rogante: Notaio Calabrese Marianna

Data: 18/07/2023

N° repertorio: 13761

N° raccolta: 9811

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale

Iscritto a Teramo il 17/01/2024

Reg. gen. 973 - Reg. part. 66

Quota: 1/1

Importo: € 46.408,28

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

Capitale: € 23.204,14

Rogante: COMUNE DI TORTORETO

Data: 25/09/2023

N° repertorio: 19466



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/05/2024

Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6009

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 800,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio ricade nel vigente PRG del Comune di Tortoreto in zona D3.a - Turistico - ricettivo / alberghiero di completamento, normato dall'Art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

L'EDIFICIO TROVASI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

IL PIANO QUARTO DELLA PALAZZINA, DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, E' STATO REALIZZATO IN SOPRAELEVAZIONE GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 15/2003, REGOLARMENTE RILASCIATA DAL COMUNE DI TORTORETO IN DATA 04/02/2003, UNICO TITOLO EDILIZIO VALIDO.

IN FASE DI REALIZZAZIONE DEL PIANO 4°, AVENDO ESEGUITO OPERE IN AMPLIAMENTO DIFFORMI ALLA C.E. 15/2003, LA DITTA PROPRIETARIA PRESENTAVA UNA RICHIESTA DI SANATORIA CHE VENIVA REGOLARMENTE RILASCIATA DAL COMUNE CON C.E. N. 111 DEL 03/08/2006 E NULLA OSTA AMBIENTALE N. 67/2006. VENIVA ALTRESI' RICHIESTO E RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 82/2006 IN DATA 26/09/2006 RELATIVO ALLA PREDETTA SANATORIA (C.E. N. 111/2006).

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DEGLI ULTIMI TITOLI EDILIZI LA SOPRAINTENDENZA DEI BB.AA. CHIEDEVA IL RIESAME TOTALE DELLA PRATICA EDILIZIA E VALUTANDO LE OPERE ESEGUITE CON TIPOLOGIA DI CONDONO DI TIPO 1, OVVERO OPERE REALIZZATE IN ASSENZA ED IN DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI E NON CONFORMI ALLE NORME URBANISTICHE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, AVVIAVA ITER DI AMMISSIBILITA' DEL CONDONO N. 111 DEL 03.08.2006 CONCLUSASI CON L'ANNULLAMENTO E LA REVOCA DEL PREDETTO CONDONO AVENDO REALIZZATO OPERE ABUSIVE IN ZONA VINCOLATA PAESAGGISTICAMENTE.

SONO STATI NOTIFICATI A TUTTI I PROPRIETARI DEL PIANO 4° I PROVVEDIMENTI FINALI DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN RIPRISTINO AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001.

L'IMMOBILE NON E' REGOLARE URBANISTICAMENTE E PERTANTO L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PROCEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO CON C.E. N. 15/2003 A SEGUITO DEGLI AMPLIAMENTI DEI VANI REALIZZATI SENZA TITOLO EDILIZIO. INOLTRE SEMPRE SENZA TITOLO EDILIZIO E' STATA REALIZZATA NEL TERRAZZO LATO EST UNA TETTOIA CHE DOVRA' ESSERE RIMOSSA IN QUANTO NON AUTORIZZATA.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.444,05

Come da documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta un debito pari ad euro 4444,05.

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 e 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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4
Abitazione di tipo civile-INT. N. 54.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 244.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena- Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4	122,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 244.000,00	100,00%	€ 244.000,00
				Valore di stima:	€ 244.000,00

Valore di stima: € 244.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato di progetto	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Mancato guadagno	5,00	%

Valore finale di stima: € 134.200,00

Per la determinazione del valore si è preso come riferimento i prezzi dell'osservatorio immobiliare, i valori di altre vendite giudiziarie aggiudicate e non nelle vicinanze.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4
Abitazione di tipo civile-INT. N. 55.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 86, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 222.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4	111,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 222.000,00	100,00%	€ 222.000,00
				Valore di stima:	€ 222.000,00

Valore di stima: € 222.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato di progetto	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Mancato guadagno	5,00	%

Valore finale di stima: € 122.100,00

Per la determinazione del valore si è preso come riferimento i prezzi dell'osservatorio immobiliare, i valori di altre vendite giudiziarie aggiudicate e non nelle vicinanze.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4
Abitazione di tipo civile-INT. N. 60.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 94, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 219.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4	122,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 219.600,00	100,00%	€ 219.600,00
				Valore di stima:	€ 219.600,00

Valore di stima: € 219.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato di progetto	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Mancato guadagno	5,00	%

Valore finale di stima: € 120.780,00

Per la determinazione del valore si è preso come riferimento i prezzi dell'osservatorio immobiliare, i valori di altre vendite giudiziarie aggiudicate e non nelle vicinanze.



SI RIPETE E SEGNA LA CHE GLI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE RIPRISTINATI ALLO STATO DI PROGETTO IN QUANTO SONO STATI REALIZZATI ABUSI EDILIZI NON SANABILI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

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 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carradori Giacomo

ASTE
GIUDIZIARIE
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto provenienza
- ✓ Visura Camerale C.A.S.A.V. SERVIZI S.r.l.
- ✓ Visure storiche catastali
- ✓ Ispezioni Ipotecarie Aggiornate al 10.01.2025
- ✓ Comunicazione Agenzia Entrate Contratto Locazione Scaduto e NON Rinnovabile
- ✓ Posizione debitoria condominiale
- ✓ Elaborato Planimetrico ed Elenco Sub
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 1-Int. 54-Sub 85
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 2-Int. 55-Sub 86
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 3-Int. 60-Sub 94
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 1
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 2
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 3
- ✓ Concessione Edilizia e Tavola Grafica del Progetto Autorizzato
- ✓ Procedimenti di Revoca Condono con Tavola grafica abusi edilizi
- ✓ Estratto Piano Regolatore Generale
- ✓ Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Vista Satellitare



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4
 Abitazione di tipo civile-INT. N. 54.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente PRG del Comune di Tortoreto in zona D3.a - Turistico - ricettivo / alberghiero di completamento, normato dall'Art. 63 delle norme tecniche di attuazione. L'EDIFICIO TROVASI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

Prezzo base d'asta: € 134.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4
 Abitazione di tipo civile-INT. N. 55.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 86, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente PRG del Comune di Tortoreto in zona D3.a - Turistico - ricettivo / alberghiero di completamento, normato dall'Art. 63 delle norme tecniche di attuazione. L'EDIFICIO TROVASI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

Prezzo base d'asta: € 122.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4
 Abitazione di tipo civile-INT. N. 60.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 94, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente PRG del Comune di Tortoreto in zona D3.a - Turistico - ricettivo / alberghiero di completamento, normato dall'Art. 63 delle norme tecniche di attuazione. L'EDIFICIO TROVASI IN ZONA PAESAGGISTICA VINCOLATA.

Prezzo base d'asta: € 120.780,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 54, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE TROVASI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile-INT. N. 54.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.100,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 10, scala A, interno 55, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 86, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE TROVASI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile-INT. N. 55.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.780,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena-Piazza Caduti di Nassiriya n. 20, scala B, interno 60, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1012, Sub. 94, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE TROVASI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NON SONO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile-INT. N. 60.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - LUNGOMARE SIRENA-PIAZZA CADUTI DI NASSIRIYA N. 10, SCALA A, INTERNO 54, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/01/2021
Reg. gen. 875 - Reg. part. 73
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 9.345,09
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno
Data: 07/02/2020
N° repertorio: 226
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Teramo il 21/03/2023
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 402
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 235.000,00
Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli
Data: 31/03/2003
N° repertorio: 75202
Note: SI PRECISA CHE LA SOMMA DOVUTA A GARANZIA DAL SUB 85, DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, CON L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' PARI AD EURO 80.000 PER CAPITALE ED EURO 160.000 PER IPOTECA.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di costituzione di ipoteca
Iscritto a Teramo il 19/07/2023
Reg. gen. 12081 - Reg. part. 1120
Quota: 1/1
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 544.103,85
Rogante: Notaio Calabrese Marianna
Data: 18/07/2023
N° repertorio: 13761
N° raccolta: 9811
- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale
Iscritto a Teramo il 17/01/2024
Reg. gen. 973 - Reg. part. 66



Quota: 1/1
Importo: € 46.408,28
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 23.204,14
Rogante: COMUNE DI TORTORETO
Data: 25/09/2023
N° repertorio: 19466

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/05/2024
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6009
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - LUNGOMARE SIRENA-PIAZZA CADUTI DI NASSIRIYA N. 10, SCALA A, INTERNO 55, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/01/2021
Reg. gen. 875 - Reg. part. 73
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 9.345,09
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno
Data: 07/02/2020
N° repertorio: 226

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Teramo il 21/03/2023
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 402
Quota: 1/1
Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 235.000,00
Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli
Data: 31/03/2003
N° repertorio: 75202
Note: SI PRECISA CHE LA SOMMA DOVUTA A GARANZIA DAL SUB 86, DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL



MUTUO, CON L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' PARI AD EURO 80.000 PER CAPITALE ED EURO 160.000 PER IPOTECA.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di costituzione di ipoteca

Iscritto a Teramo il 19/07/2023

Reg. gen. 12081 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 544.103,85

Rogante: Notaio Calabrese Marianna

Data: 18/07/2023

N° repertorio: 13761

N° raccolta: 9811

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingunzione Fiscale

Iscritto a Teramo il 17/01/2024

Reg. gen. 973 - Reg. part. 66

Quota: 1/1

Importo: € 46.408,28

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

Capitale: € 23.204,14

Rogante: COMUNE DI TORTORETO

Data: 25/09/2023

N° repertorio: 19466

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/05/2024

Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6009

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - LUNGOMARE SIRENA-PIAZZA CADUTI DI NASSIRIYA N. 20, SCALA B, INTERNO 60, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/01/2021

Reg. gen. 875 - Reg. part. 73

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 9.345,09

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno
Data: 07/02/2020
N° repertorio: 226

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Teramo il 21/03/2023
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 402
Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 235.000,00
Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli
Data: 31/03/2003

N° repertorio: 75202

Note: SI PRECISA CHE LA SOMMA DOVUTA A GARANZIA DAL SUB 94, DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, CON L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' PARI AD EURO 75.000 PER CAPITALE ED EURO 150.000 PER IPOTECA.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di costituzione di ipoteca

Iscritto a Teramo il 19/07/2023
Reg. gen. 12081 - Reg. part. 1120
Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 544.103,85
Rogante: Notaio Calabrese Marianna
Data: 18/07/2023

N° repertorio: 13761

N° raccolta: 9811

- **Ipoteca Legale** derivante da Ingiunzione Fiscale

Iscritto a Teramo il 17/01/2024
Reg. gen. 973 - Reg. part. 66
Quota: 1/1

Importo: € 46.408,28
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 23.204,14

Rogante: COMUNE DI TORTORETO
Data: 25/09/2023
N° repertorio: 19466

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/05/2024
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6009
Quota: 1/1

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

Formalità a carico dell'acquirente

