

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.800,00	24

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 19/06/2025, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Mirabili, 15 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2025 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 Parini 13 (Coord. Geografiche: 42.793810 - 13.945475)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13 (Coord. Geografiche: 42.793810 - 13.945475)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato di fabbricato a maggiore consistenza.

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 finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Garage sito al piano interrato di fabbricato a maggiore consistenza.

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 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** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

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 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

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 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'appartamento confina:

NORD: Androne condominiale;

SUD: Proprietà **** Omissis ****;

EST: Proprietà **** Omissis ****;

OVEST: Proprietà **** Omissis ****.

Salvo altri o variati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Il garage confina:

NORD: Area di manovra condominiale;

EST: Proprietà **** Omissis ****;

OVEST: Proprietà **** Omissis ****.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,48 mq	41,17 mq	1	41,17 mq	2,70 m	Terra
Cortile	48,12 mq	48,12 mq	0,18	8,66 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,42 mq	17,53 mq	1	17,53 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 15/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1433, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 263,39 Piano T
Dal 15/12/2021 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1433, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 02/05/2022 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1433, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 03/08/2024 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1433 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 95 Reddito dominicale € 15,88 Reddito agrario € 13,71

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2004 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1433 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 95 Reddito dominicale € 15,88 Reddito agrario € 13,71
Dal 01/06/2005 al 15/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1433, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 3.486,00 Piano S1
Dal 15/12/2021 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1433, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 3.486,00 Piano S1
Dal 02/05/2022 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1433, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq

		Superficie catastale 18 mq Rendita € 3.486,00 Piano S1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1433	5	1	A2	2	3 vani	45 mq	263,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla piantina catastale acquisita risultano difformi il tramezzo divisorio tra la camera ed il disimpegno e non risulta esserci la mazzetta nell'angolo cucina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1433	28	1	C6	2	15 mq	18 mq	34,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Nulla da precisare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Nulla da precisare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Nulla da rilevare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato buono di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinari e può essere subito fruibile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato buono di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinari e può essere subito fruibile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Risultano comuni tutti i locali condominiali ai sensi dell'art 1117 cc come stabilito dal regolamento di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Risultano comuni tutti i locali condominiali ai sensi dell'art 1117 cc come stabilito dal regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Non rilevati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Il bene oggetto di stima, consta di un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di fabbricato a maggiore consistenza ubicato nella zona litoranea adriatica tra il lungomare e la ferrovia nel comune di Tortoreto, realizzato nell'anno 2005, con affaccio su area cortiliva privata e distacco su altro condominio.

Il fabbricato è con struttura puntiforme in c.a. con tamponature in laterizio e solai intermedi in latero-cemento, finitura del paramento esterno con intonaco civile e tinteggiatura. La copertura dell'edificio a maggiore consistenza è con tetto in latero-cemento a due falde. L'accesso all'appartamento avviene da androne condominiale a cui si accede da portone condominiale che affaccia sulla via Parini. Gli infissi sono in alluminio color legno mentre i sistemi oscuranti sono con tapparelle in pvc di colore bianco. L'appartamento composto da Cucina/pranzo,, Bagno, Camera e disimpegno oltre ad area cortiliva esterna esclusiva. Lo stato di manutenzione è buono. Le pavimentazioni interne sono del tipo in gres. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino di accesso è blindato classico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è riscaldato tramite caldaia a gas con termosifoni in alluminio, mentre vi è impianto per climatizzazione estiva a pompa di calore con split sospesi interni. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma per l'epoca di installazione, da verificare se a norma per l'attuale normativa. Gli scarichi della palazzina sono immessi nella fognatura comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Il bene oggetto di stima, consta di un garage sito al piano interrato di fabbricato a maggiore consistenza ubicato nella zona litoranea adriatica tra il lungomare e la ferrovia nel comune di Tortoreto, realizzato nell'anno 2005.

Il fabbricato è con struttura puntiforme in c.a. con tamponature in laterizio e solai intermedi in latero-cemento, finitura del paramento esterno con intonaco civile e tinteggiatura. La copertura dell'edificio a maggiore consistenza è con tetto in latero-cemento a due falde. L'accesso al garage avviene da rampa condominiale. Gli infissi sono serranda metallica di accesso e finestra del tipo a bocca di lupo in alluminio bianca. Lo stato di manutenzione è buono. La pavimentazione è del tipo cls industriale. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma per l'epoca di installazione, da verificare se a norma per l'attuale normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** e dai propri genitori

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** e dai propri genitori

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2002 al 15/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Barmann	16/12/2002	68691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/12/2002		13293-13294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2021 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Filauri	15/12/2021	35858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/12/2021		14549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Battista Bracone	02/05/2022	136857	46858

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	03/05/2022	6864	5098
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 attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2002 al 15/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Barmann	16/12/2002	68691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/12/2002		13293-13294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2021 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Filauri	15/12/2021	35858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/12/2021		14549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Battista Bracone	02/05/2022	136857	46858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/05/2022	6864	5098
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/09/2014
Reg. gen. 10493 - Reg. part. 1192
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 420.309,81
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/10/2014
Reg. gen. 12458 - Reg. part. 1192
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 379.288,10

- **Ipoteca legale** derivante da Conc. Amministrativa
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15756 - Reg. part. 2188
Importo: € 1.123.921,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 561.960,66
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/04/2022
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 763
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.089,09
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 14/11/2018
Reg. gen. 15736 - Reg. part. 10918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/10/2022
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 11858
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Accertamento simulazione atti**
Trascritto a Teramo il 17/05/2024
Reg. gen. 8224 - Reg. part. 6173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 11/06/2024
Reg. gen. 9755 - Reg. part. 7239
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/09/2014
Reg. gen. 10493 - Reg. part. 1192
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 420.309,81
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/10/2014
Reg. gen. 12458 - Reg. part. 1192
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 379.288,10
- **Ipoteca legale** derivante da Conc. Amministrativa
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15756 - Reg. part. 2188
Importo: € 1.123.921,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 561.960,66
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/04/2022
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 763
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.089,09
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 14/11/2018

Reg. gen. 15736 - Reg. part. 10918

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05/10/2022

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 11858

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Accertamento simulazione atti**

Trascritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8224 - Reg. part. 6173

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/06/2024

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 7239

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è individuata nel Vigente PGR come di seguito:

PRG - Zona B1.a

PTP - Zona B2

PRP - Zona D

Vincolo Paesaggistico - Presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è individuata nel Vigente PGR come di seguito:

PRG - Zona B1.a

PTP - Zona B2

PRP - Zona D

Vincolo Paesaggistico - Presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile a maggiore consistenza su cui è inserito l'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare p stato edificato ni forza dei seguenti permessi edificatori:

- 1) PDC n. 49/2003 del 21/03/2003;
- 2) PDC n. 173/2005 del 23/09/2005;
- 3) Certificato di Agibilità n. 85 del 19/10/2007;
- 4) C.I.L.A. Prot. 1264 del 15/01/2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi risulta difforme per lievi modifiche interne meglio rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile a maggiore consistenza su cui è inserito l'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare p stato edificato ni forza dei seguenti permessi edificatori:

- 1) PDC n. 49/2003 del 21/03/2003;
2) PDC n. 173/2005 del 23/09/2005;
3) Certificato di Agibilità n. 85 del 19/10/2007;
4) C.I.L.A. Prot. 1264 del 15/01/2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi risulta difforme per lievi modifiche interne meglio rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 891,30

Alla data del 22 settembre 2025 risultano scaduti e non pagati oneri per € 698.02 e in scadenza per il 01/01/2026 € 193.28.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 891,30

Alla data del 22 settembre 2025 risultano scaduti e non pagati oneri per € 698.02 e in scadenza per il 01/01/2026 € 193.28.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13

Appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato di fabbricato a maggiore consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1433, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 42.355,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un fabbricato in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 1550,00 – 2300,00 euro/m2.

Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 1700 euro/m2.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13

Garage sito al piano interrato di fabbricato a maggiore consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1433, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 8.326,75

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un garage/box auto in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 820,00 – 1.150,00 euro/m2.

Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 950 euro/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Parini 13	49,83 mq	1.700,00 €/mq	€ 84.711,00	50,00%	€ 42.355,50
Bene N° 2 - Garage Tortoreto (TE) - Via Parini 13	17,53 mq	950,00 €/mq	€ 16.653,50	50,00%	€ 8.326,75
Valore di stima:					€ 50.682,25

Valore di stima: € 50.682,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	850,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 41.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un fabbricato in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 1550,00 - 2300,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 1700 euro/m2, mentre per un garage/box auto in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 820,00 - 1.150,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di

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.

Campoli, li 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Indagine di Mercato (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Oneri Condominiali (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Permessi Urbanistici (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Piantina Catastale (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Piantina Rilievo (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Visure Catastali (Aggiornamento al 25/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13
Appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato di fabbricato a maggiore consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1433, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è individuata nel Vigente PGR come di seguito: PRG - Zona B1.a PTP - Zona B2 PRP - Zona D Vincolo Paesaggistico - Presente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Parini 13
Garage sito al piano interrato di fabbricato a maggiore consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1433, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è individuata nel Vigente PGR come di seguito: PRG - Zona B1.a PTP - Zona B2 PRP - Zona D Vincolo Paesaggistico - Presente.

Prezzo base d'asta: € 41.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.800,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Parini 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1433, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	49,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato buono di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinari e può essere subito fruibile.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato di fabbricato a maggiore consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** e dai propri genitori		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Parini 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1433, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato buono di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinari e può essere subito fruibile.		
Descrizione:	Garage sito al piano interrato di fabbricato a maggiore consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** e dai propri genitori		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/09/2014
Reg. gen. 10493 - Reg. part. 1192
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 420.309,81
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/10/2014
Reg. gen. 12458 - Reg. part. 1192
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 379.288,10
- **Ipoteca legale** derivante da Conc. Amministrativa
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15756 - Reg. part. 2188
Importo: € 1.123.921,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 561.960,66
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/04/2022
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 763
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.089,09
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 14/11/2018
Reg. gen. 15736 - Reg. part. 10918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/10/2022
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 11858

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Accertamento simulazione atti**

Trascritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8224 - Reg. part. 6173

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/06/2024

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 7239

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA PARINI 13

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/09/2014

Reg. gen. 10493 - Reg. part. 1192

Importo: € 510.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 420.309,81

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/10/2014

Reg. gen. 12458 - Reg. part. 1192

Importo: € 410.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 379.288,10

- **Ipoteca legale** derivante da Conc. Amministrativa

Iscritto a Teramo il 11/12/2015

Reg. gen. 15756 - Reg. part. 2188

Importo: € 1.123.921,32

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 561.960,66

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 20/04/2022

Reg. gen. 6209 - Reg. part. 763

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 14/11/2018

Reg. gen. 15736 - Reg. part. 10918

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05/10/2022

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 11858

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Accertamento simulazione atti**

Trascritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8224 - Reg. part. 6173

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/06/2024

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 7239

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente