



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Core Flaviano, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15

Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.580,05	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.498,75	24

In data 26/06/2025, il sottoscritto Ing. Core Flaviano, con studio in Via Galileo Galilei 266 - 64021 - Giulianova (TE), email flavianocore@gmail.com, PEC flaviano.core@ingte.it, Tel. 3284843300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.


PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2


DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA BADETTE, PIANO T**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra, articolato in due porzioni funzionalmente autonome ma tra loro comunicanti mediante una porta interna e con impianti in parte comuni. Ciascuna porzione dispone di accesso indipendente dall'esterno.

La prima porzione è composta dai seguenti vani:

- ingresso/soggiorno/pranzo,
- cucina,
- bagno,
- n. 3 camere doppie.

L'accesso a tale porzione avviene dalla strada pubblica tramite un androne ed un camminamento esterno, entrambi comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato.

La seconda porzione risulta costituita da:

- soggiorno/cucina,
- bagno,
- una camera doppia dotata di doccia.

Per questa porzione l'accesso è autonomo e diretto da via Badette, senza attraversamento dell'androne comune sopra descritto.

All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti:

- un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale,
- un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale.

Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia.

L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m.

Il lotto di pertinenza confina:

- a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra);
- sui restanti lati con aree libere non edificate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Catastralmente, il fabbricato risulta comprendere anche una rimessa e una cantina.

Dall'esame diretto dei luoghi, tuttavia, è emerso che detti locali sono stati oggetto di una variazione di destinazione d'uso, risultando attualmente adibiti rispettivamente a laboratorio e dispensa, e materialmente inglobati all'unità immobiliare sottostante (sub 2).

Per effetto di tale modifica, non risulta più garantito l'accesso diretto da parti comuni, come invece indicato nella rappresentazione catastale depositata.

Si evidenzia altresì una ulteriore anomalia catastale concernente il locale soggiorno/cucina, che, secondo la planimetria vigente, ricade parzialmente sul subalterno n. 1, identificato come bene comune non censibile (B.C.N.C.).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA BADETTE, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato su due piani. Il primo piano è destinato alla zona giorno mentre il secondo piano alla zona notte e sono collegati da una scala interna a vista. L'accesso allo stesso avviene direttamente dall'area esterna al piano strada (terra) tramite un vano scala di uso esclusivo. In particolare l'appartamento è costituito dai seguenti locali:

- Primo piano:

- ingresso/soggiorno/pranzo,
 - angolo cottura,
 - bagno,
 - loggiato,
 - Secondo piano (sottotetto):
 - ampio disimpegno,
 - camera doppia con due cabi
 - camera doppia,
 - camera singola,
 - Bagno
 - n. 3 balconi.

- un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale,
- un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale.

Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa

densità edilizia.

L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m.

Il lotto di pertinenza confina:

- a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra);
- sui restanti lati con aree libere non edificate.

La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta l'appartamento in esame è stato edificato in sopraelevazione tra il 1999 e i primi anni 2000.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il compendio immobiliare nel quale è inserita l'unità oggetto di stima confina:

- a nord, con la strada comunale denominata via Ginevra;

- a ovest, con la viabilità provinciale S.P. 9/B (via Badette);
 - a sud ed est, con lotti in buona parte liberi da costruzioni, sempre di proprietà dell'esecutato, identificati in Catasto Terreni al Foglio n. 1, particelle nn. 483 e 484.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	130,27 mq	152,90 mq	1	152,90 mq	2,81 m	T
Totale superficie convenzionale:				152,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie complessiva dell'unità immobiliare non è stata ricompresa la porzione ampliata a discapito del bene comune non censibile (sub. 1), avente una superficie pari a mq 4,59.
 Altresì non sono stati considerati i locali accessori ubicati al piano seminterrato (indicato come piano Terra nella planimetria catastale), in quanto non più direttamente accessibili dall'unità principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2002 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 501, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,0 Superficie catastale 168 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

L'unità immobiliare risulta dichiarata in catasto dal 28/06/2002, data della sua costituzione, come di proprietà dell'attuale intestatario. Non sono intercorse modifiche alla titolarità dell'immobile dalla sua costituzione.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a		nza	catastal			
	17	501	3	2	A2	2	8	168 mq	557,77 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al fine di regolarizzare la posizione dell'immobile sotto il profilo dell'individuazione catastale, si rende necessario procedere al frazionamento dell'attuale unità immobiliare, al fine di distaccare la rimessa e la cantina tuttora rappresentate nella planimetria depositata in catasto, ma che di fatto risultano annesse all'unità immobiliare sottostante identificata al subalterno 2. Per effettuare detta operazione è necessario avere l'accesso all'unità immobiliare distinta al predetto subalterno 2, non oggetto di questa esecuzione e non di proprietà dell'esecutato.

Per quanto riguarda, invece, l'anomalia catastale relativa al locale soggiorno/cucina, il quale, secondo l'attuale planimetria, ricade parzialmente sul subalterno n. 1, identificato come bene comune non censibile (B.C.N.C.), si ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi originario (status quo ante).

Ciò in quanto il subalterno n. 1 costituisce bene comune a più unità immobiliari, tra le quali una non intestata all'esecutato, pertanto detta porzione di locale non può essere legittimamente incorporata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le operazioni sopra indicate sono necessarie per allineare la rappresentazione catastale allo stato di fatto ed eliminare le incongruenze rilevate in sede di sopralluogo.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio plurifunzionale che non risulta formalmente costituito in condominio.

Come riscontrato in sede di sopralluogo e confermato dalla documentazione disponibile, oltre alle parti comuni individuate dall'articolo 1117 del Codice Civile, risultano comuni alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato:

- il camminamento esterno prospiciente la viabilità provinciale;
- l'androne d'ingresso, funzionale all'accesso delle diverse unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata edificata nel 1974 e successivamente è stata oggetto di interventi di modifica (1979). Nel 1999 è stata invece oggetto sopraelevazione di un piano oltre al sottotetto.

Con riferimento all'appartamento oggetto di stima, si specifica quanto segue:

- Esposizione: est/sud/ovest/nord;
- Altezza interna utile dei locali: 2,81 m;
- Tamponamenti esterni e divisorii interni realizzati in muratura intonacata;
- Solai in laterocemento, intonacati all'intradosso;
- Pavimentazioni e rivestimenti interni in piastrelle di ceramiche;
- Infissi esterni in legno con apertura a battente, dotati di avvolgibili in plastica;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico ed idrico con distribuzione in parte sottotraccia;
- Impianto termico a radiatori con distribuzione sottotraccia;
- Impianto di climatizzazione con pompa di calore aria-aria su alcune stanze.

L'unità immobiliare è priva di spazi esterni ad uso esclusivo.

L'ambiente ingresso/pranzo/cucina ha un ridotto rapporto sup. finestrata / sup. pavimentata (inferiore al limite minimo previsto all'art. 5 DM Sanità 05/07/1975) ed è privo di un sistema di ventilazione meccanica centralizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla persona esecutata **** Omissis ****.

Quanto sopra è stato dichiarato dalla **** Omissis ****, la quale ha presenziato al sopralluogo in sostituzione del proprietario esecutato, impossibilitato a partecipare per motivi di salute.

PROVENIENZE VENTENNIALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 15/04/2006

Reg. gen. 7152 - Reg. part. 1763

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

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

Note: **** Omissis **** Debitrice non datrice di ipoteca

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 09/05/2008

Reg. gen. 8017 - Reg. part. 1560

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Note: **** Omissis **** risultano come debitori non datori di ipoteca.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DEP 602/73 MODIFICATO DAL

D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a Teramo il 25/05/2010

Reg. gen. 8592 - Reg. part. 2411

Importo: € 26.810,54

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

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA LEGALE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE

Iscritto a Teramo il 03/12/2023

Reg. gen. 970 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 111.879,94

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/09/2024

Reg. gen. 16511 - Reg. part. 12259

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ATTO DI MODIFICA DI MUTUO**

Iscritto a Teramo il 19/06/2018

Reg. gen. 9494 - Reg. part. 1615

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'Annotazione è riferita all'Iscrizione numero di registro particolare 1560 del 12/05/2008 e riguarda l'estromissione di **** Omissis **** dal contratto di mutuo.

- **ATTO DI MODIFICA DI MUTUO**

Iscritto a Teramo il 02/07/2018

Reg. gen. 9493 - Reg. part. 1614

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'Annotazione è riferita all'Iscrizione numero di registro particolare 1763 del 14/04/2006 e riguarda l'estromissione di **** Omissis **** dal contratto di mutuo.

L'ISCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 2808 Registro Generale 12032 presentata dalla SOGET SPA - SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI (Repertorio 401205/1 del 02/07/2009), che gravava sull'immobile, è stata cancellata con Annotazione n. 841 del 16/04/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto ove è ubicato l'immobile ricade attualmente in Zona B - Ambiti edificati di recente formazione, sottozona B1b (fronte mare e collinari) del Piano Regolatore Generale del comune di Tortoreto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'unità edilizia in esame è parte di un fabbricato che ricade su di un lotto (particella 501) dove sono presenti diversi alti manufatti edilizi tutti destinati ad attività produttiva (ristorante) intestati ad altra figura, diversa dall'esecutato.

Nello specifico, l'edificio dove invece è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato originariamente come casa agricola su commissione dell'esecutato, in forza della Licenza edilizia n.39 del 15/03/1974. Successivamente è stato oggetto di interventi di trasformazione del tetto e della veranda per i quali il comune di Tortoreto ha rilasciato, in ultimo, concessione edilizia in variante del 19/04/1979 (prot. n. 1873 - pratica 36).

In data 22/09/1993 (pratica 3217) è stato dichiarato abitabile, ma la stessa è stata superata dai successivi interventi edilizi.

Successivamente, sempre al soggetto esecutato, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 108/99 in data 30/08/1999 per la sopraelevazione effettuato sul lastrico dell'appartamento in esame.

Rispetto a quanto depositato presso gli uffici tecnici comunali occorre legittimare sotto il profilo edilizio alcune modifiche alle tramezzature interne, al netto del ripristino da operare sull'androne comune (sub 1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2



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:



CONFINI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il compendio immobiliare nel quale è inserita l'unità oggetto di stima confina:

- a nord, con la strada comunale denominata via Ginevra;
- a ovest, con la viabilità provinciale S.P. 9/B (via Badette);
- a sud ed est, con lotti in buona parte liberi da costruzioni, sempre di proprietà dell'esecutato, identificati in Catasto Terreni al Foglio n. 1, particelle nn. 483 e 484.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto praticabile	94,92 mq	116,59 mq	0,67	78,12 mq	2,40 m	2
Abitazione	79,99 mq	95,90 mq	1	95,90 mq	2,86 m	1
Balcone scoperto	19,17 mq	19,17 mq	0,25	4,79 mq	0,00 m	2
Loggia	72,45 mq	99,76 mq	0,45	44,89 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				223,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2002 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 501, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 221 mq Rendita € 766,91 Piano 1-2-3

L'unità immobiliare risulta dichiarata in catasto dal 28/06/2002, data della sua costituzione, come di proprietà dell'attuale intestatario. Non sono intercorse modifiche alla titolarità dell'immobile dalla sua costituzione. Diversamente da quanto riportato in catasto i piani ove sono ubicati i locali dell'unità immobiliare sono terra, primo e Secondo.

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	501	5	2	A2	2	11	221 mq	766,94 €	1-2-3	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



Lo stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale, presenta delle piccole difformità alle tramezzature e di ingombro (come rappresentato nei grafici allegati) che necessitano di una variazione catastale per esatta individuazione planimetrica.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio plurifunzionale che non risulta formalmente costituito in condominio.



Non vi sono parti comuni oltre a quelle individuate dall'articolo 1117 del Codice Civile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare l'immobile non è gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata edificata per sopraelevazione di un edificio in muratura, quest'ultimo risalente al 1974. L'edificazione dell'appartamento in esame è stata pertanto eseguita a far data dal 1999.

Con riferimento all'appartamento oggetto di stima, si specifica quanto segue:

- Struttura portante: in elevazione con pilastri in c.a., orizzontale e di copertura in legno con appoggi in acciaio;
- Esposizione: est/sud/ovest/nord;
- Altezza interna utile dei locali: 2,86 m (primo piano - zona giorno) var. da 3,00 m a 1,80 m (secondo piano sottotetto);
- Tamponamenti esterni con pannelli a cassetta (in parte con finitura esterna in laterizio e in parte a legno)) e divisorii interni realizzati in parte in laterizio ed in parte in legno;



- Solaio in laterocemento (piano primo), solaio in legno (piano secondo e copertura);
- Pavimentazioni in cotto al primo piano, parquet al secondo, rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramiche;
- Infissi esterni in legno con apertura a battente con persiane orientabili e finestra scorrevole nella zona giorno;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico ed idrico con distribuzione sottotraccia;
- Impianto termico a radiatori con distribuzione sottotraccia.

L'unità immobiliare è priva di spazi esterni ad uso esclusivo, fatta eccezione per il loggiato e i balconi al piano secondo sottotetto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da **** Omissis ****, nuora dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNIALI

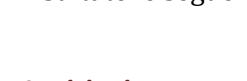
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 24/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 09/05/2008

Reg. gen. 8017 - Reg. part. 1560

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Note: **** Omissis **** risultano come debitori non datori di ipoteca.



• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DEP 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a Teramo il 25/05/2010

Reg. gen. 8592 - Reg. part. 2411

Importo: € 26.810,54

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

Contro **** Omissis ****

• **IPOTECA LEGALE** derivante da INGIUNZIONE FISCALE

Iscritto a Teramo il 03/12/2023

Reg. gen. 970 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 111.879,94

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

Contro **** Omissis ****

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/09/2024

Reg. gen. 16511 - Reg. part. 12259

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

• **ATTO DI MODIFICA DI MUTUO**

Iscritto a Teramo il 19/06/2018

Reg. gen. 9494 - Reg. part. 1615

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'Annotazione è riferita all'Iscrizione numero di registro particolare 1560 del 12/05/2008 e riguarda l'estromissione di **** Omissis **** dal contratto di mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto ove è ubicato l'immobile ricade attualmente in Zona B - Ambiti edificati di recente formazione, sottozona B1b (fronte mare e collinari) del Piano Regolatore Generale del comune di Tortoreto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato insistente sul lotto identificato al Catasto Terreni alla particella n. 501, sul quale risultano presenti ulteriori manufatti edilizi destinati ad attività produttiva (ristorante), intestati a soggetto diverso dall'esecutato.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento periziatò è stato originariamente realizzato come abitazione agricola su commissione dell'esecutato, in forza della Licenza edilizia n. 39 rilasciata dal Comune di Tortoreto in data 15/03/1974.

Successivamente, il fabbricato è stato interessato da interventi di trasformazione della copertura e della veranda, autorizzati mediante concessione edilizia in variante rilasciata in data 19/04/1979 (prot. n. 1873 - pratica n. 36).

In data maggio 1999, su istanza del proprietario, veniva presentata richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione dell'intera superficie del lastrico solare della costruzione originaria.

La relativa concessione edilizia n. 108/99 è stata rilasciata dal Comune di Tortoreto in data 30/08/1999.

Il progetto assentito prevedeva la realizzazione, da parte **** Omissis ****, di una sopraelevazione per una superficie complessiva di 114,54 mq, distribuita tra primo e secondo piano (quest'ultimo ridotto al 60% in quanto piano sottotetto).

Dall'accertamento tecnico in loco è emersa una maggiore superficie edificata rispetto a quella autorizzata, pari a 43,69 mq, corrispondente a un incremento del 38%.

È stato inoltre riscontrato che il piano sottotetto, originariamente previsto ad uso ripostiglio, è stato invece adibito a locali abitabili, in difformità rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio.

Tale incremento volumetrico e la variazione della destinazione d'uso configurano una totale difformità edilizia, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001, nonché dell'art. 5 della L.R. 24 giugno 2025, n. 19.

Si evidenzia, infine, che le opere sono state realizzate in assenza della prescritta denuncia al Genio Civile, prevista dall'art. 4 della Legge 1086/1971, relativa alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il positivo esito di un eventuale procedimento di sanatoria risulta subordinato alla verifica della residua capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Tale capacità potrà essere determinata solo a seguito di un rilievo tecnico puntuale, volto ad accettare l'effettiva superficie coperta e volumetria realizzata all'interno della particella n. 501, nonché la possibilità di utilizzo della volumetria residua in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e alla titolarità dei diritti sull'eventuale volumetria.

In considerazione di quanto sopra, la presente stima non tiene conto della maggiore superficie edificata in difformità rispetto ai titoli autorizzativi.

È pertanto applicata una decurtazione del 38% sul valore dell'unità immobiliare, corrispondente all'eccedenza volumetrica non assentita.

Sono inoltre detratti i costi necessari per gli interventi di ripristino e di regolarizzazione sotto il profilo statico, stimati in via prudenziale e sommaria nella misura del 20% del valore, in relazione alle opere strutturali da verificare o adeguare ai sensi della normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato 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.

Trattandosi di due unità immobiliari distinte e in relazione a quanto riportato nella presente relazione si è ritenuto di suddividere il compendio in due lotti distinti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra, articolato in due porzioni funzionalmente autonome ma tra loro comunicanti mediante una porta interna e con impianti in parte comuni. Ciascuna porzione dispone di accesso indipendente dall'esterno. La prima porzione è composta dai seguenti vani: - ingresso/soggiorno/pranzo, - cucina, - bagno, - n. 3 camere doppie. L'accesso a tale porzione avviene dalla strada pubblica tramite un androne ed un camminamento esterno, entrambi comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato. La seconda porzione risulta costituita da: - soggiorno/cucina, - bagno, - una camera doppia dotata di doccia. Per questa porzione l'accesso è autonomo e diretto da via Badette, senza attraversamento dell'androne comune sopra descritto. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare.

caratterizzata da bassa densità edilizia. L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m. Il lotto di pertinenza confina: - a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra); - sui restanti lati con aree libere non edificate. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta; successivamente ha subito interventi di ristrutturazione e modifica nel 1979, nonché una sopraelevazione nel 1999.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 87.153,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T	152,90 mq	570,00 €/mq	€ 87.153,00	100,00%	€ 87.153,00
Valore di stima:					€ 87.153,00

Valore di stima: € 87.153,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica	4500,00	€
Rischio mancata garanzia	15,00	%
Costo ripristino parti comuni	3000,00	€

Valore finale di stima: € 66.580,05

Il metodo applicato per la definizione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione è il Metodo Comparativo di Mercato (MCA - Market Comparison Approach), basato sul confronto dell'immobile in esame con altri immobili simili che sono stati oggetto di transazione nella zona di interesse. Sono pertanto state analizzate le caratteristiche degli immobili comparabili per dimensione, numero di stanze, finiture, condizioni, stato di conservazione, posizione, vetustà, ecc. e si sono apportati degli aggiustamenti per tener conto delle differenze con l'immobile oggetto di valutazione, anche con riguardo alle condizioni estrinseche (servizi collettivi presenti nelle vicinanze, collegamento alla viabilità principale e alla rete dei trasporti, ecc).

Il suddetto metodo è quello più attendibile per la determinazione del valore dell'immobile in esame, ciò in relazione alla sua tipologia (residenziale) e alla presenza di un mercato complessivamente nella norma con riguarda alla giacenza media degli immobili nella zona d'interesse.

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato su due piani. Il primo piano è destinato alla zona giorno mentre il secondo piano alla zona notte e sono collegati da una scala interna a vista. L'accesso allo stesso avviene direttamente dell'area esterna al piano strada (terra) tramite un vano scala di uso esclusivo. In particolare l'appartamento è costituito dai seguenti locali: - Primo piano: - ingresso/soggiorno/pranzo, - angolo cottura, - bagno, - loggiato, - Secondo piano (sottotetto): - ampio disimpegno, - camera doppia con due cabine armadio, - camera doppia, - camera singola, - Bagno - n. 3 balconi. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m. Il lotto di pertinenza confina: - a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra); - sui restanti lati con aree libere non edificate. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta l'appartamento in esame è stato edificato in sopraelevazione tra il 1999 e i primi anni 2000.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 279.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2	223,70 mq	1.250,00 €/mq	€ 279.625,00	100,00%	€ 279.625,00
				Valore di stima:	€ 279.625,00

Valore di stima: € 279.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1000,00	€
Rischio per mancata garanzia	15,00	%
Riduzione relativa alla maggior consistenza realizzata abusivamente da ripristinare	38,00	%
Riduzione per costi di ripristino e regolarizzazione sotto il profilo strutturale (stima sommaria)	20,00	%

Valore finale di stima: € 74.498,75



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.



Giulianova, li 27/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Core Flaviano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra, articolato in due porzioni funzionalmente autonome ma tra loro comunicanti mediante una porta interna e con impianti in parte comuni. Ciascuna porzione dispone di accesso indipendente dall'esterno. La prima porzione è composta dai seguenti vani: - ingresso/soggiorno/pranzo, - cucina, - bagno, - n. 3 camere doppie. L'accesso a tale porzione avviene dalla strada pubblica tramite un androne ed un camminamento esterno, entrambi comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato. La seconda porzione risulta costituita da: - soggiorno/cucina, - bagno, - una camera doppia dotata di doccia. Per questa porzione l'accesso è autonomo e diretto da via Badette, senza attraversamento dell'androne comune sopra descritto. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m. Il lotto di pertinenza confina: - a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra); - sui restanti lati con aree libere non edificate. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta; successivamente ha subito interventi di ristrutturazione e modifica nel 1979, nonché una sopraelevazione nel 1999.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il lotto ove è ubicato l'immobile ricade attualmente in Zona B - Ambiti edificati di recente formazione, sottozona B1b (fronte mare e collinari) del Piano Regolatore Generale del comune di Tortoreto.

Prezzo base d'asta: € 66.580,05



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato su due piani. Il primo piano è destinato alla zona giorno mentre il secondo piano alla zona notte e sono collegati da una scala interna a vista. L'accesso allo stesso avviene direttamente dell'area esterna al piano strada (terra) tramite un vano scala di uso esclusivo. In particolare l'appartamento è costituito dai seguenti locali: - Primo piano: - ingresso/soggiorno/pranzo, - angolo cottura, - bagno, - loggiato, - Secondo piano (sottotetto): - ampio disimpegno, - camera doppia con due cabine armadio, - camera doppia, - camera singola, - Bagno - n. 3 balconi. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m. Il lotto di pertinenza confina: - a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra); - sui restanti lati con aree libere non edificate. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta l'appartamento in esame





è stato edificato in sopraelevazione tra il 1999 e i primi anni 2000.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il lotto ove è ubicato l'immobile ricade attualmente in Zona B - Ambiti edificati di recente formazione, sottozona B1b (fronte mare e collinari) del Piano Regolatore Generale del comune di Tortoreto.

Prezzo base d'asta: € 74.498,75



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.580,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	152,90 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra, articolato in due porzioni funzionalmente autonome ma tra loro comunicanti mediante una porta interna e con impianti in parte comuni. Ciascuna porzione dispone di accesso indipendente dall'esterno. La prima porzione è composta dai seguenti vani: - ingresso/soggiorno/pranzo, - cucina, - bagno, - n. 3 camere doppie. L'accesso a tale porzione avviene dalla strada pubblica tramite un androne ed un camminamento esterno, entrambi comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato. La seconda porzione risulta costituita da: - soggiorno/cucina, - bagno, - una camera doppia dotata di doccia. Per questa porzione l'accesso è autonomo e diretto da via Badette, senza attraversamento dell'androne comune sopra descritto. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m. Il lotto di pertinenza confina: - a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra); - sui restanti lati con aree libere non edificate. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta; successivamente ha subito interventi di ristrutturazione e modifica nel 1979, nonché una sopraelevazione nel 1999.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla persona esecutata **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.498,75

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Badette, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	223,70 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.		

Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato su due piani. Il primo piano è destinato alla zona giorno mentre il secondo piano alla zona notte e sono collegati da una scala interna a vista. L'accesso allo stesso avviene direttamente dall'area esterna al piano strada (terra) tramite un vano scala di uso esclusivo. In particolare l'appartamento è costituito dai seguenti locali: - Primo piano: - ingresso/soggiorno/pranzo, - angolo cottura, - bagno, - loggiato, - Secondo piano (sottotetto): - ampio disimpegno, - camera doppia con due cabine armadio, - camera doppia, - camera singola, - Bagno - n. 3 balconi. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud-est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. L'immobile dista circa 1,0 km dalla sede civica comunale e circa 4,0 km dal litorale. È ubicato lungo la Strada Provinciale n. 9/B (via Badette), ad un'altitudine di circa 190 m s.l.m. Il lotto di pertinenza confina: - a nord e a ovest con la viabilità pubblica (via Badette - SP9/B e via Ginevra); - sui restanti lati con aree libere non edificate. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta l'appartamento in esame è stato edificato in sopraelevazione tra il 1999 e i primi anni 2000.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da **** Omissis ****, nuora dell'esecutato.