
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Valentino, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2018 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 800.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 17/04/2018, il sottoscritto Arch. Di Pietro Valentino, con studio in via Del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 89 31 093, Fax 085 89 31 093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Tortoreto (TE) - via Mattia Preti n. 8

DESCRIZIONE

Piena proprietà su compendio immobiliare ubicato in Tortoreto Lido alla via Mattia Preti n.8 costituito da fabbricato da cielo a terra, con terreno annesso e pertinenziale, comprendente magazzino al piano seminterrato, laboratorio al piano terra, appartamento al piano primo e locale di sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto censito catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterni 3, 4 e 6. Il compendio pignorato è localizzato in prossimità della Strada Statale Adriatica S.S. 16 in località Lido di Tortoreto e gode di accesso diretto da strada comunale. Tortoreto è un comune della Provincia di Teramo che si affaccia ad est sul mare Adriatico, ed è delimitato a sud, al confine con Giulianova, dal fiume Salinello, mentre a nord confina con Alba Adriatica e nella zona collinare ad ovest è circondato dai comuni di Corropoli, Sant'Omero e Mosciano Sant'Angelo. Il bene è individuato nella zona di Tortoreto posta a livello del mare, denominata Lido ed attraversata dalla S.S. 16 e dalla linea ferroviaria adriatica. Grazie alla sua posizione il compendio immobiliare gode di una ottima localizzazione sotto il profilo dei collegamenti stradali e vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze poiché via Mattia Preti presenta degli appositi stalli riservati a parcheggio pubblico. Vi è inoltre possibilità di sosta interna nella corte privata (b.c.n.c. - subalterno 5).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Tortoreto (TE) - via Mattia Preti n. 8

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

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale via Mattia Preti, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	209,00 mq	234,00 mq	1,00	234,00 mq	2,70 m	1
Portico	82,00 mq	90,00 mq	0,40	36,00 mq	2,70 m	1
Balcone	101,40 mq	111,50 mq	0,25	27,88 mq	0,00 m	1
Sottotetto	207,00 mq	220,00 mq	0,40	88,00 mq	1,05 - 3,45 m	2
Laboratorio	310,00 mq	343,00 mq	0,65	222,95 mq	3,00 m	T
Magazzino	354,00 mq	380,00 mq	0,40	152,00 mq	3,45 m	1S
Totale superficie convenzionale:				760,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				760,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore dei beni comuni non censibili, individuati nell'elenco dei subalterni assegnati e nella relativa dimostrazione grafica con il subalterno 5, è stato considerato nell'attribuzione del valore €/mq. dell'immobile. Pur essendo materializzati in loco i termini di confine mediante recinzione sui quattro lati, in sede di sopralluogo è risultato impossibile effettuare una ricognizione perimetrale a causa della presenza di folte siepi che impediscono la possibilità di raggiungere fisicamente i muretti di recinzione. I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

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	638	3	1	D7				1291,14	T	no
	29	638	4		A2	3	10,5 vani		1084,56	1-2	no



	29	638	6	1	D7				1252	S1	no
--	----	-----	---	---	----	--	--	--	------	----	----

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	638				Ente urbano		00 18 30			no

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali esistenti. Nello specifico il magazzino al piano primo sottostrada, distinto catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 6, presenta una superficie maggiore di quella riportata in planimetria catastale, generata in parte dalla traslazione della rampa di accesso posta sul lato nord e per la restante parte dall'utilizzo di alcuni spazi ad altezza ridotta ricavati sotto rampa. Sono state rilevate inoltre difformità nella distribuzione interna dei locali e nella posizione e dimensione di finestre e porte. Il laboratorio al piano terra distinto catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 3 presenta un impianto planimetrico differente rispetto a quanto riportato catastalmente, nello specifico la superficie di piano è aumentata, con un conseguente aumento della volumetria, generato dalla traslazione planimetrica della rampa e dall'ampliamento del corpo di fabbrica sul lato nord dell'edificio. Oltre all'incremento di superficie destinato a laboratorio e servizi è stato realizzato un vano di accesso al piano primo, mediante scala interna, con sbarco nel sovrastante terrazzo porticato. In prossimità del pianerottolo intermedio, della predetta rampa di scale, su di un mezzanino ad altezza ribassata sono stati ricavati un bagno e un piccolo disimpegno. La distribuzione interna è parzialmente difforme poiché uffici e servizi sono localizzati in differenti porzioni di piano; lo stesso dicasi per il posizionamento di finestre e porte finestre. L'appartamento posto al piano primo ed il sottotetto posto al piano secondo individuati catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 4 presentano rispettivamente, un aumento di superficie e volumetria al piano primo con presenza di un terrazzo porticato e parzialmente tamponato sul lato nord; presenza sul terrazzo lato nord di un accesso alla rampa di scale, precedentemente descritta, che conduce al piano sottostante. L'appartamento presenta inoltre lievi modifiche ai balconi ed alla distribuzione interna con realizzazione di pareti leggere in cartongesso. La posizione e dimensione di finestre e porte finestre risulta in alcuni casi variata. Il piano sottotetto presenta un aumento di superficie al di sotto delle falde di copertura e una variazione dell'altezza localizzata in prossimità di un abbaino. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà provvedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie relative agli immobili individuati. Occorre precisare che la particella 638 subalterno 3 e 4 deriva dalla particella 638 intera. La particella 638 subalterno 6 deriva dalla particella 638 subalterni 1 e 2 che a loro volta derivano dalla particella 638 intera.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia internamente che esternamente. Il sottotetto risulta privo di finiture e allo stato di rustico. L'area di pertinenza esterna dotata di recinzione perimetrale risulta piantumata e ben curata.



PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto rogato dal Notaio Biagio Ciampini in data 09/03/1988 rep.24530 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 01/04/1988 al n.2447 di reg.part. e n.3535 di reg.gen. è stata costituita servitù di passaggio a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** gravante sulla unità immobiliare distinta al foglio 29 particella 638.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti:

Ambiente economico-sociale: ottimo. La zona è ampiamente urbanizzata.

Collegamenti stradali: ottimi. attraverso via Mattia Preti è possibile raggiungere la S.S.16 - Adriatica che attraversa il nucleo di Tortoreto Lido. A breve distanza si raggiungere l'Autostrada A14 casello di Colonnella - Val Vibrata.

Condizioni climatiche: ottime. Tipiche della fascia costiera medio adriatica.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati nel centro di Tortoreto Lido.

Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. La fermata ferroviaria di Tortoreto è localizzata a breve distanza ed è facilmente raggiungibile.

Prossimità al verde pubblico: buona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Accessibilità: buona. Il fabbricato presenta accesso diretto, pedonale, e carrabile da via Mattia Preti. Vi è possibilità di sosta pubblica su via Preti.

Funzionalità: buona, considerate le dimensioni dell'immobile.

Grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: buono.

Salubrità: buona.

Panoramicità: irrilevante.

Prossimità al verde pubblico: buona.

Il compendio immobiliare si articola in un fabbricato da cielo a terra avente destinazione d'uso mista, residenziale e produttiva. L'edificio nel complesso è costituito da due piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano terzo sottotetto. La struttura portante è in cemento armato e le tamponature sono in laterizio. La copertura a falde inclinate ed i solai interpiano sono in latero-cemento. Il fabbricato presenta esternamente prospetti intonacati e parzialmente tinteggiati e gode di una ampia area di pertinenza recintata, piantumata e ben curata. La posizione è di particolare rilievo poiché si colloca nella zona lido del comune di Tortoreto in adiacenza con la Strada Statale Adriatica S.S. 16. Dall'area di pertinenza, attraverso percorsi pedonali ricavati nel verde e pavimentati in porfido, è possibile raggiungere il vano scala, pavimentato in granito, dal quale si articolano gli accessi ai vari piani. Al pian terreno vi sono locali destinati alla produzione, uffici e servizi in buono stato manutentivo, con pareti intonacate e tinteggiate, controsoffittature con strutture leggere in cartongesso localizzate nella zona uffici, pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres e in legno laminato. Al piano primo vi è un ampio appartamento con accesso diretto dal vano scala ad una zona giorno, articolata in due ali parzialmente separate da una parete leggera in cartongesso. Dall'ala ovest del soggiorno si accede alla cucina abitabile mentre dall'ala est si accede al disimpegno che conduce alla zona notte, dotata di tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Al piano primo vi è inoltre un ampio terrazzo porticato con struttura in legno e parzialmente tamponato con chiusure leggere. Vi sono accessi ai balconi anche dalla zona notte. L'appartamento si presenta in buono stato



manutentivo con infissi in legno dotati di vetrocamera e persiane oscuranti in legno. Il portoncino di accesso è del tipo blindato con rivestimento in pannellatura laminata lignea. Le porte interne sono in legno tamburato con superficie laccata ed alcune di esse presentano inserti in vetro. La pavimentazione è realizzata in marmo di grande formato nella zona giorno mentre nella zona notte in parquet di colore scuro. I due bagni dotati di lavabo, bidet, w.c. e vasca da bagno sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica. L'impianto idrotermico è di tipo tradizionale con radiatori serviti da caldaia collocata esternamente sul terrazzo. L'appartamento è dotato di sistema di raffrescamento con split interni ed unità esterne. Attraverso il vano scala si accede al piano secondo sottotetto destinato a locale di sgombero, attualmente allo stato rustico, privo di finiture e infissi. Vi sono aperture a soffitto localizzate nella copertura ed in prossimità di un abbaino. Sempre dal vano scala o in alternativa dalla rampa carrabile esterna si raggiunge il piano seminterrato, destinato a magazzino, avente parziali tramezzature interne, pareti intonacate e tinteggiate e finestre di modeste dimensioni collocate nella parte sommitale delle pareti perimetrali. L'impianto idrotermico del piano terra e seminterrato è servito da una caldaia localizzata esternamente, al piano terra, in prossimità dei servizi igienici. L'impianto elettrico è del tipo canalizzato in traccia per gli ambienti residenziali mentre i locali produttivi ed il magazzino presentano canalizzazioni esterne fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Con atto di locazione ad uso non abitativo ex art. 27 della legge 392/1978, rogato dal Notaio Luca Vitale in data 18/12/2017, registrato ad Avezzano il 18/12/2017 al n.4574 serie 1T, trascritto a Teramo il 20/12/2017 al n.16520 di reg.gen. e n.11160 di reg.part. la società **** Omissis **** eseguita nella presente procedura, concede in locazione alla società **** Omissis **** le unità immobiliare distinte al foglio 29 particella 638 subalterni 3 e 6. La durata è stabilità in anni dieci a decorrere dalla data del 01 gennaio 2018. Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dell'art. 29 della legge 392/1978. Il canone annuo della locazione è stabilito in euro novemila/00 oltre i.v.a., da pagarsi in rate mensili anticipate di euro settecentocinquanta/00 oltre i.v.a. ciascuna, entro il giorno dieci di ogni mese. Il tutto come meglio specificato nel richiamato atto di locazione che viene integralmente allegato in copia e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Con scrittura privata, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova il 13/01/2017 al n. 66 serie 3T **** Omissis **** quale rappresentante della **** Omissis ****, concedeva in locazione alla **** Omissis **** l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 4 per una durata di anni 4 (quattro) decorrenti dal 02/01/2017 fino al 31/12/2021, stabilendo il prezzo della locazione annua in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) da versare in rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento/00) entro i primi cinque giorni di ogni mese. Il tutto come meglio specificato nella scrittura privata che viene integralmente allegata in copia e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1988 al 30/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	09/03/1988	24530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio provinciale di Teramo	01/04/1988	3535	2447
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1998 al 04/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	30/12/1998	100616	22337
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo	14/01/1999	528	396
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2007 al 18/06/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	04/12/2007	226796	48466
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo	05/12/2007	22628	14062
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.

N.B.: La particella 638 subalterno 3 e 4 deriva dalla particella 638 intera.

N.B.: La particella 638 subalterno 6 deriva dalla particella 638 subalterni 1 e 2 che a loro volta derivano dalla particella 638 intera.

N.B.: Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Ciampini in data 09/03/1988 rep.24530, trascritto il 01/04/1988 al n. 2447 di reg.part. e 3535 di reg. gen., viene contestualmente costituita una servitù



di passaggio con ogni mezzo su striscia di terreno della larghezza di metri lineari uno, lungo il confine ovest delle particelle 635 e 637 a favore della società acquirente.

N.B.: L'atto di compravendita rogato dal Notaio Ennio Vincenti in data 30/12/1998 rep.100616 racc.22337, trascritto il 14/01/199 al n.396 di reg.part. e n.528 di reg.gen. è stato successivamente confermato con atto rogato dal Notaio Ennio Vincenti in data 16/01/2008 rep.160364 racc.37192, trascritto l'11/02/2008 al n.1624 di reg.part. e n.2455 di reg.gen.

Il quadro sinottico sopra riportato è relativo ai subalterni 3 e 6 mentre per il subalterno 4 si riporta il seguente quadro sinottico della provenienza ventennale:

- Alla società **** Omissis ****, proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio Alberto Ielo in data 30/12/1996 rep.169614 racc.27026 trascritto il 24/01/1997 al n.890 di reg.gen. e n.1133 di reg.part.

- Alla società **** Omissis ****, proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio Biagio Ciampini in data 04/12/2007 rep.226796 racc.48466, trascritto il 05/12/2007 al n.14062 di reg.part. e n. 22628 di reg.gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/12/2007
Reg. gen. 22629 - Reg. part. 5084
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 04/12/2017
N° repertorio: 226797
N° raccolta: 48467
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 4.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/12/2009
Reg. gen. 21907 - Reg. part. 5444
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 234628
N° raccolta: 53831
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 3 e sub 6.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 10/09/2010
Reg. gen. 15224 - Reg. part. 4092
Quota: 1/1
Importo: € 159.194,14
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 09/09/2010
N° repertorio: 236913
N° raccolta: 55501

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/03/2005
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 2478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 4.
- **Locazione ultranovennale per scrittura privata autenticata dal Notaio Vitale Luca**
Trascritto a Teramo il 20/12/2017
Reg. gen. 16520 - Reg. part. 11160
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 3 e sub 6.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/03/2018
Reg. gen. 2434 - Reg. part. 3235
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 del Comune di Tortoreto, secondo le norme vigenti del Piano Regolatore Esecutivo ricade in zona omogenea "D - Sottozona D5" Zona Artigianale, commerciale e di completamento. Secondo le norme del Piano Regolatore Generale adottato con d.c.c. n.1 del 20/01/2016 Zona omogenea "D - Sottozona D2a - Artigianale, commerciale, direzionale di completamento".

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 risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico del Comune di Tortoreto, il compendio immobiliare è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.51/88 del 19/03/1988.
- Concessione edilizia n.107/88 del 13/06/1988.
- Concessione edilizia n.120/89 del 26/06/1989.
- Concessione edilizia n.5/90 del 16/01/1990.
- Concessione edilizia n.6/90 prot. 9331.
- Concessione edilizia n.196/90 del 28/11/1990.
- Concessione edilizia n.167/93 del 27/11/1993.



- Denuncia di inizio attività n.59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. n.7874.
- Variante n.148 del 14/09/2006 alla Denuncia di inizio attività n.59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. n.7874. (per la quale non è stata reperita agli atti la comunicazione di fine lavori)

In data 27/04/1990 il Sindaco del Comune di Tortoreto autorizza l'agibilità del piano scantinato (magazzino) e piano terra (laboratorio). In data 07/12/1990 il Comune di Tortoreto autorizza l'agibilità del fabbricato composto da "n.1 piano, n.1 appartamento, n.5 vani utili e n.6 vani accessori. La presente è riferita al piano primo dell'edificio artigianale già reso abitabile per i piani scantinato e terra; la destinazione del primo piano è: n.1 appartamento n.1 locale ufficio e un locale di sgombero sottotetto".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE per il piano seminterrato e piano terra
- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante n.148 del 14/09/2006 alla Denuncia di Inizio Attività n.59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. n.7874. Nello specifico il magazzino al piano primo sottostrada, distinto catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 6, presenta una superficie maggiore, generata dall'utilizzo di alcuni spazi ad altezza ridotta ricavati sotto rampa. Sono state rilevate inoltre difformità nella distribuzione interna dei locali e nella posizione e dimensione di finestre e porte. Si precisa inoltre che in sede di sopralluogo, a causa della presenza di scaffalature metalliche fisse, non è stato possibile accedere ad una porzione di seminterrato situata nella parte terminale della rampa carrabile. Il laboratorio al piano terra distinto catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 3 presenta un impianto planimetrico differente, nello specifico la superficie di piano è aumentata, con un conseguente aumento della volumetria, generato dall'ampliamento del corpo di fabbrica sul lato nord dell'edificio. Oltre all'incremento di superficie destinata a laboratorio e servizi è presente un vano di accesso al piano primo, mediante scala interna (con sbarco nel sovrastante terrazzo porticato) che in prossimità del pianerottolo intermedio sviluppa un mezzanino ad altezza ribassata nel quale sono stati ricavati un bagno e un piccolo disimpegno. La distribuzione interna è difforme poiché uffici e servizi sono localizzati in differenti porzioni di piano; lo stesso dicasi per il posizionamento di finestre e porte finestre. L'appartamento posto al piano primo ed il sottotetto posto al piano secondo individuati catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 4 presentano rispettivamente, un aumento di superficie e volumetria al piano primo. Il terrazzo porticato risulta parzialmente tamponato sul lato nord e presenza un accesso alla rampa di scale, precedentemente descritta, che conduce al piano sottostante. L'appartamento presenta inoltre lievi modifiche ai balconi ed alla distribuzione interna con realizzazione di pareti leggere in cartongesso. La posizione e dimensione di finestre e porte finestre risulta in alcuni casi variata. Il piano sottotetto presenta un aumento di superficie al di sotto delle falde di copertura e una variazione dell'altezza localizzata in prossimità di un abbaino.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Tortoreto o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, queste difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli aggiudicatari. Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli



eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo il compendio immobiliare non risulta amministrato da professionista o società abilitata a tale scopo pertanto non è stato possibile definire l'esistenza o meno di vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Tortoreto (TE) - via Mattia Preti n. 8
 Piena proprietà su compendio immobiliare ubicato in Tortoreto Lido alla via Mattia Preti n.8 costituito da fabbricato da cielo a terra, con terreno annesso e pertinenziale, comprendente magazzino al piano seminterrato, laboratorio al piano terra, appartamento al piano primo e locale di sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto censito catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterni 3, 4 e 6. Il compendio pignorato è localizzato in prossimità della Strada Statale Adriatica S.S. 16 in località Lido di Tortoreto e gode di accesso diretto da strada comunale. Tortoreto è un comune della Provincia di Teramo che si affaccia ad est sul mare Adriatico, ed è delimitato a sud, al confine con Giulianova, dal fiume Salinello, mentre a nord confina con Alba Adriatica e nella zona collinare ad ovest è circondato dai comuni di Corropoli, Sant'Omero e Mosciano Sant'Angelo. Il bene è individuato nella zona di Tortoreto posta a livello del mare, denominata Lido ed attraversata dalla S.S. 16 e dalla linea ferroviaria adriatica. Grazie alla sua posizione il bene gode di una ottima localizzazione sotto il profilo dei collegamenti stradali e vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze poiché via Mattia Preti presenta degli appositi stalli riservati a parcheggio pubblico. Vi è inoltre possibilità di sosta interna nella corte privata (b.c.n.c. - subalterno 5).
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.141.245,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Tortoreto (TE) - via Mattia Preti n. 8	760,83 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.141.245,00	100,00	€ 1.141.245,00
Valore di stima:					€ 1.141.245,00

Valore di stima: € 1.141.245,00

Deprezzamento del 30,00 % circa

Valore finale di stima: € 800.000,00

Per la determinazione dei valori commerciali dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia, urbanistica e catastale, geometria della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, 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. Il valore della corte esterna è stato considerato nell'attribuzione del valore unitario (€/mq.) dell'immobile.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 22/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Valentino

Fallimenti e
ASTE



ALLEGATI

- All.01 - Visura catastale storica per immobile - C.F. foglio 29 particella 638.
- All.02 - Visura catastale storica per immobile - C.F. foglio 29 particella 638 subalterno 3.
- All.03 - Visura catastale storica per immobile - C.F. foglio 29 particella 638 subalterno 4.
- All.04 - Visura catastale storica per immobile - C.F. foglio 29 particella 638 subalterno 6.
- All.05 - Planimetrie catastali foglio 29 particella 638 subalterni 3 - 4 - 6.
- All.06 - Elenco dei subalterni assegnati e dimostrazione grafica.
- All.07 - Estratto di mappa catastale comune Tortoreto foglio 29.
- All.08 - Concessione edilizia n.107.88 del 13.06.1988.
- All.09 - Concessione edilizia n.120.89 del 26.06.1989.
- All.10 - Concessione edilizia n.5.90 del 16.01.1990.
- All.11 - Concessione edilizia n.6.90 prot. 9331.
- All.12 - Concessione edilizia n.196.90 del 28.11.1990.
- All.13 - Concessione edilizia n.167.93 del 27.11.1993.
- All.14 - Autorizzazione di abitabilità del 07.12.1990.
- All.15 - Denuncia di inizio attività n.59 pratica 3F del 07.07.2006 prot. n.7874. e variante n.148 del 14.09.2006.
- All.16 - Grafici allegati alla variante n.148 del 14.09.2006.
- All.17 - Scrittura privata e Contratto di locazione ad uso non abitativo.
- All.18 - Planimetrie.
- All.19 - Fotografie.
- All.20 - Perizia privacy.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Tortoreto (TE) - via Mattia Preti n. 8

Piena proprietà su compendio immobiliare ubicato in Tortoreto Lido alla via Mattia Preti n.8 costituito da fabbricato da cielo a terra, con terreno annesso e pertinenziale, comprendente magazzino al piano seminterrato, laboratorio al piano terra, appartamento al piano primo e locale di sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto censito catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterni 3, 4 e 6. Il compendio pignorato è localizzato in prossimità della Strada Statale Adriatica S.S. 16 in località Lido di Tortoreto e gode di accesso diretto da strada comunale. Tortoreto è un comune della Provincia di Teramo che si affaccia ad est sul mare Adriatico, ed è delimitato a sud, al confine con Giulianova, dal fiume Salinello, mentre a nord confina con Alba Adriatica e nella zona collinare ad ovest è circondato dai comuni di Corropoli, Sant'Omero e Mosciano Sant'Angelo. Il bene è individuato nella zona di Tortoreto posta a livello del mare, denominata Lido ed attraversata dalla S.S. 16 e dalla linea ferroviaria adriatica. Grazie alla sua posizione il bene gode di una ottima localizzazione sotto il profilo dei collegamenti stradali e vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze poiché via Mattia Preti presenta degli appositi stalli riservati a parcheggio pubblico. Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante n.148 del 14/09/2006 alla Denuncia di Inizio Attività n.59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. n.7874. Nello specifico il magazzino al piano primo sottostrada, distinto catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 6, presenta una superficie maggiore, generata dall'utilizzo di alcuni spazi ad altezza ridotta ricavati sotto rampa. Sono state rilevate inoltre difformità nella distribuzione interna dei locali e nella posizione e dimensione di finestre e porte. Si precisa inoltre che in sede di sopralluogo, a causa delle presenza di scaffalature metalliche fisse, non è stato possibile accedere ad una porzione di seminterrato situata nella parte terminale della rampa carrabile. Il laboratorio al piano terra distinto catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 3 presenta un impianto planimetrico differente, nello specifico la superficie di piano è aumentata, con un conseguente aumento della volumetria, generato dall'ampliamento del corpo di fabbrica sul lato nord dell'edificio. Oltre all'incremento di superficie destinata a laboratorio e servizi è presente un vano di accesso al piano primo, mediante scala interna (con sbarco nel sovrastante terrazzo porticato) che in prossimità del pianerottolo intermedio sviluppa un mezzanino ad altezza ribassata nel quale sono stati ricavati un bagno e un piccolo disimpegno. La distribuzione interna è difforme poiché uffici e servizi sono localizzati in differenti porzioni di piano; lo stesso dicasi per il posizionamento di finestre e porte finestre. L'appartamento posto al piano primo ed il sottotetto posto al piano secondo individuati catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 4 presentano rispettivamente, un aumento di superficie e volumetria al piano primo. Il terrazzo porticato risulta parzialmente tamponato sul lato nord e presenza un accesso alla rampa di scale, precedentemente descritta, che conduce al piano sottostante. L'appartamento presenta inoltre lievi modifiche ai balconi ed alla distribuzione interna con realizzazione di pareti leggere in cartongesso. La posizione e dimensione di finestre e porte finestre risulta in alcuni casi variata. Il piano sottotetto presenza un aumento di superficie al di sotto delle falde di copertura e una variazione dell'altezza localizzata in prossimità di un abbaino.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Tortoreto o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, queste difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli aggiudicatari. Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto l'aggiudicatario dichiara di



rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Destinazione urbanistica: L'area distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 del Comune di Tortoreto, secondo le norme vigenti del Piano Regolatore Esecutivo ricade in zona omogenea "D - Sottozona D5" Zona Artigianale, commerciale e di completamento. Secondo le norme del Piano Regolatore Generale adottato con d.c.c. n.1 del 20/01/2016 Zona omogenea "D - Sottozona D2a - Artigianale, commerciale, direzionale di completamento". Con atto di locazione ad uso non abitativo ex art. 27 della legge 392/1978, rogato dal Notaio Luca Vitale in data 18/12/2017, registrato ad Avezzano il 18/12/2017 al n.4574 serie 1T, trascritto a Teramo il 20/12/2017 al n.16520 di reg.gen. e n.11160 di reg.part. la società **** Omissis **** eseguita nella presente procedura, concede in locazione alla società **** Omissis **** le unità immobiliari distinte al foglio 29 particella 638 subalterni 3 e 6. La durata è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 01 gennaio 2018. Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dell'art. 29 della legge 392/1978. Il canone annuo della locazione è stabilito in euro novemila/00 oltre i.v.a., da pagarsi in rate mensili anticipate di euro settecentocinquanta/00 oltre i.v.a. ciascuna, entro il giorno dieci di ogni mese. Il tutto come meglio specificato nel richiamato atto di locazione che viene integralmente allegato in copia e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Con scrittura privata, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova il 13/01/2017 al n. 66 serie 3T **** Omissis **** quale rappresentante della **** Omissis ****, concedeva in locazione alla **** Omissis **** l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 4 per una durata di anni 4 (quattro) decorrenti dal 02/01/2017 fino al 31/12/2021, stabilendo il prezzo della locazione annua in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) da versare in rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento/00) entro i primi cinque giorni di ogni mese. Il tutto come meglio specificato nella scrittura privata che viene integralmente allegata in copia e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

L'area distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 del Comune di Tortoreto, secondo le norme vigenti del Piano Regolatore Esecutivo ricade in zona omogenea "D - Sottozona D5" Zona Artigianale, commerciale e di completamento. Secondo le norme del Piano Regolatore Generale adottato con d.c.c. n.1 del 20/01/2016 Zona omogenea "D - Sottozona D2a - Artigianale, commerciale, direzionale di completamento".

Prezzo base d'asta: € 800.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 800.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Mattia Preti n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 638, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D7, Graffato no - Fg. 29, Part. 638, Sub. 4, Categoria A2, Graffato no - Fg. 29, Part. 638, Sub. 6, Zc. 1, Categoria D7, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 638, Qualità Ente urbano, Graffato no	Superficie	760,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia internamente che esternamente. Il sottotetto risulta privo di finiture e allo stato di rustico. L'area di pertinenza esterna dotata di recinzione perimetrale risulta piantumata e ben curata.		
Descrizione:	Piena proprietà su compendio immobiliare ubicato in Tortoreto Lido alla via Mattia Preti n.8 costituito da fabbricato da cielo a terra, con terreno annesso e pertinenziale, comprendente magazzino al piano seminterrato, laboratorio al piano terra, appartamento al piano primo e locale di sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto censito catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterni 3, 4 e 6. Il compendio pignorato è localizzato in prossimità della Strada Statale Adriatica S.S. 16 in località Lido di Tortoreto e gode di accesso diretto da strada comunale. Vi è possibilità di sosta interna nella corte privata (b.c.n.c. - subalterno 5).		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/12/2007
Reg. gen. 22629 - Reg. part. 5084
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 04/12/2017
N° repertorio: 226797
N° raccolta: 48467
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 4.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/12/2009
Reg. gen. 21907 - Reg. part. 5444
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 234628
N° raccolta: 53831
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 3 e sub 6.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 10/09/2010
Reg. gen. 15224 - Reg. part. 4092
Quota: 1/1
Importo: € 159.194,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 09/09/2010
N° repertorio: 236913
N° raccolta: 55501

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/03/2005
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 2478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 638 sub 4.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/03/2018



Reg. gen. 2434 - Reg. part. 3235

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

