

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cimini Gianforte Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: i

Partita IVA:

1
2

contro

Codice fiscale:

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	10



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.289,68	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	23



INCARICO

All'udienza del 30/12/2025, il sottoscritto Geom. Cimini Gianforte Domenico, con studio in F.Ne Caprafico, Via Fontanelle, 48/A - 64100 - Teramo (TE), email domenico.cimini.gianforte@gmail.com, PEC domenico.cimini.gianforte@geopec.it, Tel. 3288747906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2026 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 ROMA n. 17, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.803583, 13.937087)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T (Coord. Geografiche: 42.803583, 13.937087)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

Abitazione al piano Terzo (sottotetto), senza ascensore, di un fabbricato di maggiori dimensioni. E' composto da un locale Cucina-Soggiorno, una camera da letto, un bagno e piccolo terrazzo. Posizionato in posizione centrale dell'abitato di Tortoreto Lido nella fascia compresa tra la ferrovia e la Nazionale Adriatica. Buone finiture e stato conservativo con impianti a norma all'epoca della costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/03/2026.

Custode delle chiavi: geom. Domenico Cimini Gianforte

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 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Locale fondaco posto al piano Terra di mq 1,65 utili con finiture allo stato grezzo e porta di accesso in metallo. Dotato di un punto luce conforme all'epoca della realizzazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/03/2026.



Custode delle chiavi: geom. Domenico Cimini Gianforte

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 ROMA n. 17, piano 3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

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 ROMA N. 17, PIANO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -----

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

L'immobile confina con vano scala condominiale, appartamento sub. 12, affaccio su via Roma, salvo altri

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

L'immobile confina con sub. 27, sub. 20 e sub 18, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	28,50 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,40 m	3
Locale di deposito	7,55 mq	9,25 mq	0,33	3,05 mq	1,50 m	3
Terrazza	2,80 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				37,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni. Considerando come tali le superfici e relativa destinazione d'uso legittima.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	1,65 mq	2,25 mq	1	2,25 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2003 al 02/08/2006		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2876, Sub. 6 Categoria F5, Cons. 62 mq
Dal 02/08/2006 al 03/07/2008		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2876, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 40 mq Piano 3
Dal 03/07/2008 al 25/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2876, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 219,49 Piano 3
Dal 25/10/2011 al 22/03/2026		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2876, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 219,49 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2003 al 04/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2878, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 39,51 Piano Terra
Dal 04/11/2004 al 25/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2878, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 5,06 Piano Terra
Dal 25/10/2011 al 23/03/2026		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 2878, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 5,06 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	2876	13	1	A2	2	2,5	45 mq	219,49 €	3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	2876				Ente Urbano		00.02.00			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sussiste conformità. Nella piantina catastale è riportato un ripostiglio attiguo al locale letto che nello stato rilevato non sussiste. La costituzione del locale ripostiglio è necessaria in modo da avere la camera letto con altezza media di mt. 2,40 come legislazione regionale di recupero sottotetti. Occorre variazione catastale a seguito di titolo edilizio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	2878	19	1	C2	2	2 mq	2 mq	5,06 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	2878				Ente Urbano		00.01.70			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

L'immobile, posto al terzo piano (sottotetto) di un immobile di maggior consistenza si presenta in ottimo stato conservativo con finiture ed impianti nella norma. Risulta quindi abitabile nello stato in cui si trova.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Il locale fondaco che presenta finiture al grezzo (muratura con primo strato di intonaco grezzo), porta in metallo e pavimentazione in massetto non rifinito ha condizioni conservative nella norma.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

L'immobile risulta inserito in un fabbricato con altre unità abitative a cui si accede da un corpo scala comune fino al secondo piano mentre il pianerottolo d'ingresso risulta intestato ai precedenti proprietari.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

L'immobile risulta inserito in un fabbricato con altre unità. L'unità in oggetto ha accesso da area comune e area privata con servitù di fatto per il passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

L'immobile, consistente in sottotetto, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza e risulta con struttura portante in muratura, solai in travetti c.a.p. e getto di completamento il tutto in buono stato conservativo. Il manto di copertura non coibentato risulta impermeabilizzato con guaina ardesiata che ne costituisce anche la finitura esterna. Le finiture interne risulno con pavimento e rivestimenti in ceramica in buono stato, pareti imbiancate con pittura semilavabile e soffitto con perlinato in legno. Gli impianti risultano conformi all'epoca della realizzazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Il locale fondaco presenta finiture al grezzo (muratura con primo strato di intonaco grezzo), porta in metallo e pavimentazione in massetto non rifinito. Impianti presenti solo un punto luce a norma all'epoca della costruzione.

L'immobile, consistente in un piccolo locale fondaco, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che risulta con struttura portante in muratura, solai in travetti c.a.p. e getto di completamento il tutto in buono stato conservativo.

Il manto di copertura risulta impermeabilizzato con guaina ardesiata che ne costituisce anche la finitura esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1976 al 25/10/2011		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2003	70706	9781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/02/1976	941	755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2011		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2011	3928	2230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/11/2011	16097	10509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			02/11/2011	4174	



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 risulta attualmente invariata.

Ultimo atto di provenienza è depositato in allegato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1976 al 25/10/2011		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2003	70706	9781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/02/1976	941	755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2011		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2011	3928	2230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/11/2011	16098	10510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			02/11/2011	4174	

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 risulta attualmente invariata.

Ultimo atto di provenienza è depositato in allegato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 08/11/2011

Reg. gen. 16099 - Reg. part. 2819

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante:

Data: 25/10/2011

N° repertorio: 3929

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 27/07/2018

Reg. gen. 10739 - Reg. part. 1420

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: GIUDICE DI PACE DI TERAMO

Data: 24/11/2014

N° repertorio: 4554

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 15/05/2023

Reg. gen. 8169 - Reg. part. 5851

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Pignoramento iscritto in data 21/04/2023 dando luogo alla procedura esecutiva immobiliare n. 79/2023 la quale è stata dichiarata estinta in data 26/06/2024

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 18/10/2024

Reg. gen. 17181 - Reg. part. 12750

Quota: 1/1

A favore di

Contro



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari a Euro 35,00 per le Ipoteche Volontarie;
- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 08/11/2011
Reg. gen. 16099 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante: ARANGIO CORRADO
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 3929

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 15/05/2023
Reg. gen. 8169 - Reg. part. 5851
Quota: 1/1
A favore di
Contro

Note: Pignoramento iscritto in data 21/04/2023 dando luogo alla procedura esecutiva immobiliare n. 79/2023 la quale è stata dichiarata estinta in data 26/06/2024

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 18/10/2024
Reg. gen. 17181 - Reg. part. 12750
Quota: 1/1
A favore di
Contro

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari a Euro 35,00 per le Ipotecche Volontarie;
- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Tortoreto, in zona "B1.b - Insediamenti intensivi fronte mare o collinari".

L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

In tale zona è possibile procedere con intervento diretto alla costruzione di edifici, recupero, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti o loro ampliamento, applicando i seguenti indici e parametri:

- Superficie minima lotto Sf 400 mq
- Indice di fabbricabilità fondiario Uf 0,7 mq/mq
- Rapporto di copertura Rc 0,35 mq/mq
- Altezza massima edifici Hf 10,50 ml
- Numero dei piani fuori terra Nf 3
- Distanza dai confini Dc H/2 con minimo di ml. 5,00
- Distanza dalle strade Ds ml 5,00.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Vedi bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

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.

Per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi come da richiesta di accesso agli atti al Comune di Tortoreto del 02-02-2026:

- Costruzione fabbricato iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967;
- C.E. n. 92/81 del 2 Luglio 1981 prot. n. 3545/80;
- Nulla Osta del 2 Ottobre 2002, decreto n.137/2002 prot. 15746/02; (paesaggistica)
- C.E. n. 207/2002 del 23 Dicembre 2002 per ristrutturazione e cambio d'uso;
- P. di C. 211/2005 del 28 novembre 2005 (variante ristrutturazione e rifacimento tetto);
- P. di C. 51/2008 del 4 aprile 2008 (Recupero abitativo Sottotetto)



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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio. La difformità consiste nella mancata realizzazione di un divisorio tra la camera letto e il ripostiglio. Il titolo che legittima la conformità è una ristrutturazione edilizia per recupero abitativo del sottotetto che implica un'altezza media abitabile di mt. 2,40. Quindi il divisorio è necessario per rendere abitabile la camera letto. Gli impianti sono conformi all'epoca della realizzazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

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.

vedi bene 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dagli ultimi titoli edilizi citati non risulta il frazionamento urbanistico della porzione censita al N.C.E.U. come sub. 19 della p.lla 2878, fg 19. Per cui è necessaria una SCIA in accertamento di conformità per frazionamento ai sensi del DPR 380/2001 e succ. var. e/o integr.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 652,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 472,47

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

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

Vincoli ed oneri compresi in quanto al bene 1

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 ROMA n. 17, piano 3
Abitazione al piano Terzo (sottotetto), senza ascensore, di un fabbricato di maggiori dimensioni. E' composto da un locale Cucina-Soggiorno, una camera da letto, un bagno e piccolo terrazzo. Posizionato in posizione centrale dell'abitato di Tortoreto Lido nella fascia compresa tra la ferrovia e la Nazionale Adriatica. Buone finiture e stato conservativo con impianti a norma all'epoca della costruzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2876, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2876, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.130,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T
Locale fondaco posto al piano Terra di mq 1,65 utili con finiture allo stato grezzo e porta di accesso in metallo. Dotato di un punto luce conforme all'epoca della realizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2878, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2878, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.125,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	37,95 mq	1.400,00 €/mq	€ 53.130,00	100,00%	€ 53.130,00



Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3					
Bene N° 2 - Deposito Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T	2,25 mq	500,00 €/mq	€ 1.125,00	100,00%	€ 1.125,00
Valore di stima:					€ 54.255,00

Valore di stima: € 54.255,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Spese condominiali insolute	1.124,92	€

Valore finale di stima: € 45.289,68

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene di eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico del fabbricato oggetto di pignoramento, la superficie commerciale determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare ed i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché del recente prezzo di vendita di cui all'atto di provenienza.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà e basandosi anche su compravendite similari comparative oltre all'esperienza professionale dello stimatore.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, come riportato nell'atto di provenienza e nella presente relazione.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.



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.

Teramo, li 23/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cimini Gianforte Domenico

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3
Abitazione al piano Terzo (sottotetto), senza ascensore, di un fabbricato di maggiori dimensioni. E' composto da un locale Cucina-Soggiorno, una camera da letto, un bagno e piccolo terrazzo. Posizionato in posizione centrale dell'abitato di Tortoreto Lido nella fascia compresa tra la ferrovia e la Nazionale Adriatica. Buone finiture e stato conservativo con impianti a norma all'epoca della costruzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2876, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2876, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Tortoreto, in zona "B1.b - Insediamenti intensivi fronte mare o collinari". L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. In tale zona è possibile procedere con intervento diretto alla costruzione di edifici, recupero, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti o loro ampliamento, applicando i seguenti indici e parametri: - Superficie minima lotto Sf 400 mq - Indice di fabbricabilità fondiario Uf 0,7 mq/mq - Rapporto di copertura Rc 0,35 mq/mq - Altezza massima edifici Hf 10,50 ml - Numero dei piani fuori terra Nf 3 - Distanza dai confini Dc H/2 con minimo di ml. 5,00 - Distanza dalle strade Ds ml 5,00.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T
Locale fondaco posto al piano Terra di mq 1,65 utili con finiture allo stato grezzo e porta di accesso in metallo. Dotato di un punto luce conforme all'epoca della realizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2878, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2878, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1

Prezzo base d'asta: € 45.289,68



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.289,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 17, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2876, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2876, Qualità Ente Urbano	Superficie	37,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile, posto al terzo piano (sottotetto) di un immobile di maggior consistenza si presenta in ottimo stato conservativo con finiture ed impianti nella norma. Risulta quindi abitabile nello stato in cui si trova.		
Descrizione:	Abitazione al piano Terzo (sottotetto), senza ascensore, di un fabbricato di maggiori dimensioni. E' composto da un locale Cucina-Soggiorno, una camera da letto, un bagno e piccolo terrazzo. Posizionato in posizione centrale dell'abitato di Tortoreto Lido nella fascia compresa tra la ferrovia e la Nazionale Adriatica. Buone finiture e stato conservativo con impianti a norma all'epoca della costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - VIA ROMA n. 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2878, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2878, Qualità Ente Urbano	Superficie	2,25 mq
Stato conservativo:	Il locale fondaco che presenta finiture al grezzo (muratura con primo strato di intonaco grezzo), porta in metallo e pavimentazione in massetto non rifinito ha condizioni conservative nella norma.		
Descrizione:	Locale fondaco posto al piano Terra di mq 1,65 utili con finiture allo stato grezzo e porta di accesso in metallo. Dotato di un punto luce conforme all'epoca della realizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Fallimenti e ASTE



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 17, PIANO 3

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Teramo il 08/11/2011
Reg. gen. 16099 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante:
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 3929
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 27/07/2018
Reg. gen. 10739 - Reg. part. 1420
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante: GIUDICE DI PACE DI TERAMO
Data: 24/11/2014
N° repertorio: 4554
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 18/10/2024
Reg. gen. 17181 - Reg. part. 12750
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA ROMA N. 19, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Teramo il 08/11/2011
Reg. gen. 16099 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante:



Data: 25/10/2011

N° repertorio: 3929

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 18/10/2024

Reg. gen. 17181 - Reg. part. 12750

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Fallimenti e
ASTE

