

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ricci Patrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ...	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1 ..	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.10	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.11	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.11	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.13	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.15	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.15	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.16	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.200,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1.22	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	22

INCARICO

All'udienza del 26/06/2025, il sottoscritto Geom. Ricci Patrizio, con studio in Via Colle, 55 - 64013 - Corropoli (TE), email geo@patrizioricci.it, PEC patrizio.ricci@geopec.it, Tel. 328 8296103, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

- Fabbricato di civile abitazione su due piani con annessa corte pertinenziale.

Il piano terra è composto da una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, una centrale termica e portico.

Il piano primo, collegato tramite scala interna a chiocciola, è composto da due camere, un disimpegno, un bagno, oltre a una terrazza.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

- Terreno agricolo di modestissima estensione, adiacente su due lati, la corte del fabbricato di cui al bene n. 1 e pertanto considerato funzionalmente annesso ad essa.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

- Il fabbricato, a mezzo corte, confina a NORD con la p.lla 93 - a EST con le p.lle 98 e 237 - a SUD con le p.lle 397 e 398 - a OVEST con le p.lle 93 e 398

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

- Il terreno confina a NORD con la p.lla 396 - a EST con la p.lla 396 - a SUD con la p.lla 96 - a OVEST con la p.lla 96

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,30 mq	84,30 mq	1	84,30 mq	2,70 m	Terra
C.T.	7,25 mq	9,20 mq	0,2	1,84 mq	2,70 m	Terra
Portico	20,60 mq	20,60 mq	0,35	7,21 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	52,80 mq	64,30 mq	1	64,30 mq	2,80 m	Primo
Terrazza	28,15 mq	28,15 mq	0,25	7,04 mq	0,00 m	Primo
Cortile	1825,00 mq	1825,00 mq	0,02	36,50 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	201,19 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	201,19 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	90,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1990 al 09/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 396, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 0,42 Piano T-1
Dal 09/08/1993 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 396, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 356,36 Piano T-1
Dal 08/08/2008 al 05/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 396, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 139 mq Rendita € 356,36 Piano T-1

La p.lla 396 di originari mq 1.590 derivante dal frazionamento (n. 1388.F01/1989) in atti dal 06/08/1993 è stata fusa con la p.lla 94 di mq 350 con tipo mappale n. 5915.1/1995 in atti dal 27/10/1995 (mod. 3SPC n. 23626 del 1990), a seguito di tale fusione l'attuale p.lla 396 ha una consistenza complessiva di mq 1.940

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1989 al 09/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 398 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,49
Dal 09/08/1993 al 28/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 398 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,49
Dal 28/08/2008 al 05/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 398 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,49

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	25	396		2	A2	1	6	139 mq	356,36 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra il tramezzo del bagno non è stato realizzato, il fondaco è stato trasformato in camera, il tramezzo tra camera e CT è stato spostato, l'altezza interna è variata.

Al piano primo, la lavanderia è stata trasformata in bagno, la finestra sul vano scala è stata chiusa, è stata aperta una finestra sulla camera est, sono stati ampliati i balconi, le altezze interne sono variate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

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
25	398				Seminativo	2	00.00.90 mq	0,7 €	0,49 €	

Corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre, in quanto dall'ultima ristrutturazione, di cui alla concessione edilizia 128/1989, non ha subito altri lavori di manutenzione straordinaria. Esternamente, in alcuni punti dei vari fronti sono presenti delle lievi lesioni della muratura e l'intonaco, a tratti, presenta dei segni di ammaloramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Terreno agricolo destinato a uliveto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Non ci sono parti comuni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina interpoderale (Via Santa Caterina) che attraversa la p.lla 93 (che non fa parte del compendio immobiliare pignorato) e attraversando in parte anche l'immobile esecutato prosegue per dare accesso ad altri fondi a posti sud.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina interpoderale (Via Santa Caterina) che attraversa la p.lla 93 (che non fa parte del compendio immobiliare pignorato) e attraversando in parte anche l'immobile esecutato prosegue per dare accesso ad altri fondi a posti sud.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante con tetto, in parte a due falde e in parte a padiglione, con struttura in legno e manto di copertura in guaina impermeabile ardesiata; il portico in adiacenza al fabbricato è stato realizzato in cemento armato.

Il fabbricato esternamente risulta intonacato e tinteggiato, anche se in più punti si notano degli ammaloramenti.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e sono presenti anche della persiane in alluminio, le porte sono in legno tamburato e i pavimenti in gres.

E' presente un impianto elettrico residenziale e l'impianto idrotermosanitario è composto da una caldaia a gas con termosifoni. L'impianto fognario è autonomo.

La corte pertinenziale recintata è destinata in minor parte a piazzale pavimentato circostante il fabbricato e in maggior parte a uliveto/giardino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Terreno agricolo mediamente acclive destinato a uliveto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

L'immobile risulta occupato **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1993 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto IELO	09/08/1993	150140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Teramo	29/08/1993	8963	6565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/08/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto LAURO	08/08/2008	1597	1177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di P.I. di Teramo	12/08/2008	14218	8670
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1993 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto IELO	09/08/1993	150140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Teramo	29/08/1993	8963	6565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto LAURO	08/08/2008	1597	1177

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di P.I. di Teramo	12/08/2008	14218	8670
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
 Iscritto a Teramo il 12/08/2008
 Reg. gen. 14219 - Reg. part. 2912
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 200.000,00
 Percentuale interessi: 6,60 %
 Rogante: Notaio Roberto LAURO
 Data: 08/08/2008
 N° repertorio: 1598
 N° raccolta: 1178

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 15/04/2013
Reg. gen. 5045 - Reg. part. 3835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 12/07/2023
Reg. gen. 11559 - Reg. part. 8360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 12/08/2008
Reg. gen. 14219 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Roberto LAURO
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 1598
N° raccolta: 1178

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 15/04/2013
Reg. gen. 5045 - Reg. part. 3835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/07/2023

Reg. gen. 11559 - Reg. part. 8360

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, la p.lla 396, in parte, ricade in zona agricola E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico e in parte in zona agricola E2 - Produzione agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, la p.lla 398 ricade in zona agricola E2 - Produzione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

La costruzione 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.

Il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione con concessione edilizia 128/89 prot. 2420 del 10 luglio 1989 e in data 31/05/1991 ha ottenuto il certificato di abitabilità.

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.

Tuttavia, rispetto allo stato legittimo di cui alla concessione edilizia n. 128/89, l'immobile presenta degli abusi, alcuni sanabili e altri non sanabili.

Abusi sanabili al piano terra: diversa altezza del piano, trasformazione da fondaco a camera, traslazione muro tra C.T. e camera, mancata realizzazione dell'antibagno.

Abusi sanabili al piano primo: diverse altezze del piano, trasformazione da lavanderia a bagno, ampliamento del terrazzo, varie apertura/chiusura finestre.

Abusi non sanabili al piano terra: magazzini e pergolato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1
- Fabbricato di civile abitazione su due piani con annessa corte pertinenziale. Il piano terra è composto da una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, una centrale termica e portico. Il piano primo, collegato tramite scala interna a chiocciola, è composto da due camere, un disimpegno, un bagno, oltre a una terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 396, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.952,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, adottato il metodo sintetico comparativo, avente come riferimento, sia le informazioni assunte per la compravendita di beni simili nel comprensorio e sia i valori OMI della zona per la tipologia delle "abitazioni di tipo economico".

Tenuto conto anche delle mediocri caratteristiche intrinseche del fabbricato, già descritte nel corpo della perizia, considerando le mediocri caratteristiche estrinseche quali, contesto di ubicazione prettamente rurale, anche se con un discreto collegamento viario, al bene in oggetto attribuisco € 800/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T
- Terreno agricolo di modestissima estensione, adiacente su due lati, la corte del fabbricato di cui al bene n. 1 e pertanto considerato funzionalmente annesso ad essa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 398, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 900,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, adottato il metodo sintetico comparativo, avente come riferimento, sia le informazioni assunte per la compravendita di beni simili nel comprensorio.

Tenuto conto anche che trattasi di terreno agricolo di modestissima estensione, avente destinazione a corte pertinenziale, in quanto adiacente su due lati e funzionalmente connesso con la corte pertinenziale del fabbricato del bene n. 1 (p.lla 396), al bene in oggetto attribuisco € 10/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1	201,19 mq	800,00 €/mq	€ 160.952,00	100,00%	€ 160.952,00
Bene N° 2 - Terreno Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T	90,00 mq	10,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00

Valore di stima:	€ 161.852,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 162.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, mancata consegna del bene in tempi rapidi, costi cancellazione formalità pregiudizievoli	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica , catastale del fabbricato	3500,00	€
Oneri per rimozione e smaltimento difformità non sanabili del fabbricato	3000,00	€

Valore finale di stima: € 131.200,00

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.

Corropoli, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ricci Patrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetria lotto unico (fabbricato)

✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

Fallimenti e ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1
- Fabbricato di civile abitazione su due piani con annessa corte pertinenziale. Il piano terra è composto da una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, una centrale termica e portico. Il piano primo, collegato tramite scala interna a chiocciola, è composto da due camere, un disimpegno, un bagno, oltre a una terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 396, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, la p.lla 396, in parte, ricade in zona agricola E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico e in parte in zona agricola E2 - Produzione agricola.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T
- Terreno agricolo di modestissima estensione, adiacente su due lati, la corte del fabbricato di cui al bene n. 1 e pertanto considerato funzionalmente annesso ad essa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 398, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, la p.lla 398 ricade in zona agricola E2 - Produzione agricola.

Prezzo base d'asta: € 131.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.200,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 396, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	201,19 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre, in quanto dall'ultima ristrutturazione, di cui alla concessione edilizia 128/1989, non ha subito altri lavori di manutenzione straordinaria. Esternamente, in alcuni punti dei vari fronti sono presenti delle lievi lesioni della muratura e l'intonaco, a tratti, presenta dei segni di ammaloramento.		
Descrizione:	- Fabbricato di civile abitazione su due piani con annessa corte pertinenziale. Il piano terra è composto da una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, una centrale termica e portico. Il piano primo, collegato tramite scala interna a chiocciola, è composto da due camere, un disimpegno, un bagno, oltre a una terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 398, Qualità Seminativo	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Terreno agricolo destinato a uliveto		
Descrizione:	- Terreno agricolo di modestissima estensione, adiacente su due lati, la corte del fabbricato di cui al bene n. 1 e pertanto considerato funzionalmente annesso ad essa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 12/08/2008
Reg. gen. 14219 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Roberto LAURO
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 1598
N° raccolta: 1178

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 15/04/2013
Reg. gen. 5045 - Reg. part. 3835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 12/07/2023
Reg. gen. 11559 - Reg. part. 8360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA SANTA CATERINA N. 1 - C.DA PRATO, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Teramo il 12/08/2008
Reg. gen. 14219 - Reg. part. 2912

Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Roberto LAURO
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 1598
N° raccolta: 1178

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 15/04/2013
Reg. gen. 5045 - Reg. part. 3835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/07/2023
Reg. gen. 11559 - Reg. part. 8360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente