TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cimini Gianforte Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova 6
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 9
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 10
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 15
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 16
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 17
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 18
Lotto 2 18
Completezza documentazione ex art. 567 18
Titolarità 18
Confini 19
Consistenza 19
Cronistoria Dati Catastali 19
Dati Catastali 20
Stato conservativo 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Stato di occupazione 20
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 22

Stima / Formazione lotti 23
Lotto 1 23
Lotto 2 24
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2025 del R.G.E. 29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.796,00 29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.026,50 30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T 31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova 32

Fallimenti e ASTE

INCARICO

All'udienza del 19/01/2026, 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 20/01/2026 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 Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.630726, 13.573689)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T (Coord. Geografiche: 42.630726, 13.573689)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova (Coord. Geografiche: 42.630438, 13.574356)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Diritti di Usufrutto di Fabbricato in villino sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile si sviluppa su tre livelli con scala interna e presenta la seguente consistenza:
-al piano terra locale taverna di mq. 23,70 utili, fondaco e cantina per mq. 11,50 utili. Sul lato sud-est è presente una tettoia in legno non regolare;
-al piano primo sono presenti cucina, tinello, soggiorno, w.c. e locale scala per mq. 49,00 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.;
-al piano secondo sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e locale scala per mq. 58,60 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.;
Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e stada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Diritti di Usufrutto di una porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita a box auto e sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile presenta la consistenza di mq 15,00 utili ed ha accesso dall'area di pertinenza del fabbricato.

Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA

Diritti di piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Locallità Casanova di Cortino (TE) della superficie catastale di mq 1025. Il terreno è posizionato a ridosso della frazione Casanova di Cortino (TE) e risulta attraversato da strada pubbica non frazionata e non espropriata. Si presenta scosceso, incolto e con la presenza di un manufatto non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, 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 CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Il fabbricato con annessa area esclusiva confina nel foglio 38 di Crtino (TE):
- a Nord-Est con p.lle 17 e 201;
- a nord ovest con p.lla 16 e starada pubblica;
- a sud con p.lle 558 e 638;
- ad est con p.lla 514,
salvo altri o variati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

L'annesso alla residenza, di cui al bene 1, con annessa area esclusiva confina nel foglio 38 di Crtino (TE):
- a Nord-Est con p.lle 17 e 201;
- a nord ovest con p.lla 16 e starada pubblica;
- a sud con p.lle 558 e 638;
- ad est con p.lla 514,

salvo altri o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,60 mq	147,70 mq	1	147,70 mq	2,60 m	Primo e Secondo
Taverna	23,70 mq	37,50 mq	0,60	22,50 mq	2,40 m	Terra
Cantina - Fondaco	22,50 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	2,40 m	Terra
Balcone scoperto	15,60 mq	15,60 mq	0,25	3,90 mq	0,00 m	Primo e Secondo
Terrazza coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	0,00 m	Primo e Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**191,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**191,80 mq**		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	2,40 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**5,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**5,70 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/06/1997** al **06/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 267,00
Dal **06/06/2001** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 267,01 Piano T,1
Dal **15/09/2006** al **16/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T,1,2
Dal **16/05/2017** al **06/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 249 mq Rendita € 619,75 Piano T,1,2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/06/1997** al **06/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 267,00
Dal **06/06/2001** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 267,01 Piano T,1
Dal **15/09/2006** al **16/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 48,03 Piano T
Dal **16/05/2017** al **06/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 579, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 48,03 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	579	1		A2	2	10 vani	249 mq	619,75 €	T-1-2	

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
38	579				Ente Urbano		00.05.84			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità di rappresentazione nella pianta catastale al piano secondo per la presenza di un bagno nel terrazzo coperto, come da ultimo titolo edilizio, ma non realizzato. Occorre variazione catastale per esatta individuazione planimetrica.
Inoltre non è rappresentato un portico in legno presente al piano terra ma non legittimato da titoli edilizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	38	579	2		C6	2	15 mq	19 mq	48,03 €	T	

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 CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

L'immobile costituito da un piano Terra-Seminterrato e due piani fuori terra si presenta in discreto stato conservativo con finiture, infissi ed impianti nella norma. Da segnalare una modesta perdita dalla copertura nella zona scala interna.
Gli impianti sono a norma dell'epoca della costruzione come da certificazione depositata al Comune di Cortino.
Risulta quindi abitabile nello stato in cui si trova.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

L'immobile costituito da un locale box auto al piano Terra-Seminterrato si presenta in discreto stato conservativo con finiture, infissi ed impianti nella norma. Gli impianti sono a norma dell'epoca della costruzione come da certificazione depositata al Comune di Cortino. Risulta quindi agibile nello stato in cui si trova.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

L'immobile risulta strutturalmente in muratura portante per quanto riguarda il corpo principale mentre in c.a. per la porzione garage e sovrastanti terrazze coperte ai piani primo e secondo e relativa copertura.
La muratura è in pietrame con ricorsi in mattoni per la porzione esistente prima della ristrutturazione ed ampliamento di cui alla C.E. del 1997 mentre le opere di consolidamento e sopraelevazione sono state realizzate con muratura in laterizio portante. Lo stato conservativo della struttura risulta nella normalità e non si segnalano dissesti.

I solai sono in c.a.p. con stato conservativo nella normalità.
Pavimenzioni principalmente in piastrelle di gres porcellanato in buono stato di conservazione.
Infissi in metallo alluminio senza taglio termico a vetratura doppia in buono stato di conservazione.
Inoltre l'intero lotto risulta recintato con parziale pavimentazioni in massetto di cls ed in parte a prato.
Gli impianti sono a norma del periodo di realizzazione e sono dotati di certificazione di conformità depositati alla richiesta di agibilità, non rilasciata, prot. 457 del 13/02/2008.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

L'immobile risulta in c.a. per la porzione in oggetto adibita a garage come le sovrastanti terrazze coperte ai piani primo e secondo. Muratura in cls, in parte controterra, come da ampliamento di cui alla C.E. del 1997. Lo stato conservativo della struttura risulta nella normalità e non si segnalano dissesti.
Il solaio è in c.a.p. con stato conservativo nella normalità.
Pavimenzioni in piastrelle di gres porcellanato in buono stato di conservazione.
Porta ingresso in legno in discreto stato di conservazione.
Gli impianti sono a norma del periodo di realizzazione e sono dotati di certificazione di conformità depositati alla richiesta di agibilità, non rilasciata, prot. 457 del 13/02/2008.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato come da certificato di residenza del 04/02/2026 da:
**** Omissis ****, Usufruttuaria, Esecutata;
**** Omissis ****, Nudo proprietario, figlio;
**** Omissis ****, figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

L'immobile risulta occupato come da certificato di residenza del 04/02/2026 da:
**** Omissis ****, Usufruttuaria, Esecutata;
**** Omissis ****, Nudo proprietario, figlio;
**** Omissis ****, figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/06/2001** al **16/05/2017**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CIAMPINI BIAGIO	06/06/2001	186912	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	08/06/2001	6992	4774
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2017**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MARINO GIUSI	16/05/2017	548	378
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	17/05/2017	6221	4099
		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 risulta attualmente invariata.

Gli atti citati sono depositati in allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/06/2001** al **16/05/2017**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CIAMPINI BIAGIO	06/06/2001	186912	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Teramo	08/06/2001	6992	4774
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2017**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MARINO GIUSI	16/05/2017	548	378
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	17/05/2017	6221	4099
		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 risulta attualmente invariata.

Gli atti citati sono depositati in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

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 27/02/2008
  Reg. gen. 3613 - Reg. part. 560
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: CIAMPINI BIAGIO
  Data: 26/02/2008

N° repertorio: 227751
N° raccolta: 49075

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 21/11/2025
  Reg. gen. 19936 - Reg. part. 14695
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:
- tassa 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 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, 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 27/02/2008
  Reg. gen. 3613 - Reg. part. 560
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: CIAMPINI BIAGIO
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 227751
  N° raccolta: 49075

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 21/11/2025
  Reg. gen. 19936 - Reg. part. 14695
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Cortino, in zona B1 – Zone sature di Completamento Intensivo, art. 27 delle N.T.A.
L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.
Per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi sul sono quelli definiti dalle N.T.A. per:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;

Le modalità e i contenuti degli interventi sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. Per la nuova edificazione, sono stabiliti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
- Iff = 1,8 mc/mq;
- Numero di piani: 2 fuori terra + piano interrato e/o seminterrato;
- Altezza massima ml 7.50
- Distanza dai confini ml 5.00;
- Distanza dalle strade ml 5.00;
- Pendenze falde del tetto < 35%
- Rapporto di copertura massimo 40%;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Vedi bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Il fabbricato antecedente al 1967 gode successivamente dei seguenti titoli edilizi come risulta dall'accesso agli atti al Comune di Cortino del 13-02-2026:

1.Autorizzazione n. 579 del 29/05/1991 (Prat. n. 861) rilasciata al Sig. **** Omissis ****; Manutenzione
2.Concessione edilizia n. 1098 del 05/06/1997 (Prat. 1098) rilasciata al Sig. **** Omissis ****; Ristrutturazione e Sopraelevazione fabbricato e costruzione di un garage al piano Interrato
3.Permesso di Costruire n. 10 del 29/01/2003 (Prat. 1326) rilasciata alla **** Omissis ****; BALCONE LATO NORD E RECINZIONE
4.Nulla Osta n. 3 del 06/09/2003 (Prat. 1332) rilasciata alla **** Omissis ****; Aut.Sovrintendenza
5.Permesso di Costruire n. 8 del 30/12/2006 (Prat. 1409) rilasciata **** Omissis ****; Ristrutturazione ed ampliamento in variante al P.di C. 10/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste la corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi ad eccezione della mancata realizzazione del bagno al piano secondo in ampiamento sul terrazzo coperto e la costruzione di una tettoia in legno al piano terra sul lato sud-est.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

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

Autorizzazioni vedi bene 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste la corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato con annessa area esclusiva confina nel foglio 38 di Crtino (TE):
- a Nord con p.lle 205 e 514;
- a ovest con p.lla 638;
- a sud con p.lle 214, 215 e 222;
- ad est con p.lla 206,

salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	641,00 mq	641,00 mq	1	641,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	26,00 mq	26,00 mq	10	260,00 mq	0,00 m	
Strada pubblica soggetta ad esproprio	148,00 mq	148,00 mq	5	740,00 mq	0,00 m	
Terreno destinato a parcheggio	210,00 mq	210,00 mq	5	1050,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**2691,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2691,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/02/1980** al **11/05/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 512 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.25 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 2,91
Dal **11/05/1998** al **06/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 512 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.25 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 2,91
Dal **06/06/2001** al **06/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 512 Qualità Seminativo

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.25 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 2,91

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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
38	512				Seminativo	1	00.10.25	2,12 €	2,91 €	

Corrispondenza catastale

Appezzamento di terreno non definito da termini o manufatti nel suo contorno.
Si ravvede la presenza di un manufatto in legno non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile.

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno, attraversato da strada pubblica asfaltata e manutenzione a carico ente espropriante, si presenta scosceso, incolto con vegetazione spontanea e con la presenza di un manufatto, non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile, per quanto riguarda la porzione sottostrada. Mentre la porzione sopra strada, perlopiù pianeggiante, si presenta in parte occupata da strada privata ad uso pubblico e anch'essa incolta con vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/06/2001**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CIAMPINI BIAGIO	06/06/2001	186912	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	08/06/2001	6992	4774
		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 risulta attualmente invariata.

L'atto citato è depositato in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 27/02/2008
  Reg. gen. 3613 - Reg. part. 560
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: CIAMPINI BIAGIO
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 227751
  N° raccolta: 49075

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 21/11/2025
  Reg. gen. 19936 - Reg. part. 14695
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Cortino, in quattro distinte zone:
1- per mq 26.00 in zona zona B1 – Zone sature di Completamento Intensivo, art. 27 delle N.T.A. (vedi bene 1);
2- per mq 210,00 in zona zona H2 – Parcheggi e Piazze, art. 43 delle N.T.A. -I parcheggi e le piazze saranno realizzati secondo le localizzazioni definite dalle tavole del P.R.E. e definiti con apposito progetto approvato dall'Organo deliberante.
3- per mq 148,00 in zona zona H1 –Strade Pubbliche di nuova realizzazione o da sistemare, art. 42 delle N.T.A. - Saranno realizzate secondo le localizzazioni definite dal P.R.E. In sede di progettazione esecutiva i tracciati stradali definiti nelle tavole del P.R.E. potranno subire delle modifiche o delle traslazioni dell'asse stradale stesso e della larghezza in funzione delle condizioni geomorfologiche e/o dell'assetto edilizio consolidato senza che ciò costituisca variante.
Di norma la larghezza minima delle strade dovrà essere di ml 6. Nel caso di sensi unici permanenti, tale larghezza potrà essere ricondotta ad un minimo di ml 4. Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui agli artt. 5-9-12 del P.T.P. occorre attenersi alle prescrizioni e indicazioni dallo stesso all'art. 28 delle N.T.A.;
4- per la restante superficie catastale di mq. 641 in zona E – Zone Agricole, art. 34 delle N.T.A. - Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Si ravvede la presenza di un manufatto in legno non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2
  Diritti di Usufrutto di Fabbricato in villino sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile si sviluppa su tre livelli con scala interna e presenta la seguente consistenza: -al piano terra locale taverna di mq. 23,70 utili, fondaco e cantina per mq. 11,50 utili. Sul lato sud-est è presente una tettoia in legno non regolare; -al piano primo sono presenti cucina, tinello, soggiorno, w.c. e locale scala per mq. 49,00 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; -al piano secondo sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e locale scala per mq. 58,60 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e stada pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 92.064,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T
  Diritti di Usufrutto di una porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita a box auto e sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile presenta la consistenza di mq 15,00 utili ed ha accesso dall'area di pertinenza del fabbricato. Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e strada pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.736,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2	191,80 mq	480,00 €/mq	€ 92.064,00	100,00%	€ 92.064,00
Bene N° 2 - Garage Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T	5,70 mq	480,00 €/mq	€ 2.736,00	100,00%	€ 2.736,00

Valore di stima:	€ 94.800,00

Valore di stima: € 94.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Valore nuda proprietà (età usufruttuaria 51 anni, val. totale di rif. 94.800,00)	28.440,00	€

Valore finale di stima: **€ 45.796,00**

Data la natura, la consistenza,la posizione degli immobili esecutati e soprattutto I DIRITTI POSTI IN VENDITA, ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene di eseguire la formazione di due LOTTI di vendita.
Il presente lotto prevede di porre in vendita il diritto di Usufrutto.
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, 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 nonche 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.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova
  Diritti di piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Locallità Casanova di Cortino (TE) della superficie catastale di mq 1025. Il terreno è posizionato a ridosso della frazione Casanova di Cortino (TE) e risulta attraversato da strada pubbica non frazionata e non espropriata. Si presenta scosceso, incolto e con la presenza di un manufatto non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 512, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.036,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Cortino (TE) - frazione Casanova	2691,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.036,50	100,00%	€ 4.036,50
				Valore di stima:	€ 4.036,50

Valore di stima: € 4.036,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	€
Smantellamento manufatto illegittimo	1.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 3.026,50**

Data la natura, la consistenza,la posizione degli immobili esecutati e soprattutto I DIRITTI POSTI IN VENDITA, ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene di eseguire la formazione di due LOTTI di vendita.
Il presente lotto prevede di porre in vendita la piena proprietà di un appezzamento di terreno.
La superficie commerciale determinata è quella catastale in quanto il lotto non è delinitato da termini o manufatti mentre le superfici relative alle le destinazioni delle varie porzioni sono state stimate sugli elaborati di PRE.
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, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, dell'esposizione, 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 agricoli medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali nonche del 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 06/04/2026

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

Fallimenti e ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2
  Diritti di Usufrutto di Fabbricato in villino sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile si sviluppa su tre livelli con scala interna e presenta la seguente consistenza: -al piano terra locale taverna di mq. 23,70 utili, fondaco e cantina per mq. 11,50 utili. Sul lato sud-est è presente una tettoia in legno non regolare; -al piano primo sono presenti cucina, tinello, soggiorno, w.c. e locale scala per mq. 49,00 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; -al piano secondo sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e locale scala per mq. 58,60 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e stada pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Cortino, in zona B1 – Zone sature di Completamento Intensivo, art. 27 delle N.T.A. L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. Per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi sul sono quelli definiti dalle N.T.A. per: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ricostruzione di ruderi con incremento di volume; - ristrutturazione con incremento di volume; - ristrutturazione senza incremento di volume; - ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda; - demolizioni e ricostruzioni; Le modalità e i contenuti degli interventi sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. Per la nuova edificazione, sono stabiliti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - Iff = 1,8 mc/mq; - Numero di piani: 2 fuori terra + piano interrato e/o seminterrato; - Altezza massima ml 7.50 - Distanza dai confini ml 5.00; - Distanza dalle strade ml 5.00; - Pendenze falde del tetto < 35% - Rapporto di copertura massimo 40%;

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T
  Diritti di Usufrutto di una porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita a box auto e sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile presenta la consistenza di mq 15,00 utili ed ha accesso dall'area di pertinenza del fabbricato. Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e strada pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: Vedi bene 1

Prezzo base d'asta: **€ 45.796,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova
  Diritti di piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Locallità Casanova di Cortino (TE) della superficie catastale di mq 1025. Il terreno è posizionato a ridosso della frazione Casanova di Cortino (TE) e risulta attraversato da strada pubbica non frazionata e non espropriata. Si presenta scosceso, incolto e con la presenza di un manufatto non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 512, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Cortino, in quattro distinte zone: 1- per mq 26.00 in zona zona B1 – Zone sature di Completamento Intensivo,

art. 27 delle N.T.A. (vedi bene 1); 2- per mq 210,00 in zona zona H2 – Parcheggi e Piazze, art. 43 delle N.T.A. -I parcheggi e le piazze saranno realizzati secondo le localizzazioni definite dalle tavole del P.R.E. e definiti con apposito progetto approvato dall'Organo deliberante. 3- per mq 148,00 in zona zona H1 – Strade Pubbliche di nuova realizzazione o da sistemare, art. 42 delle N.T.A. -Saranno realizzate secondo le localizzazioni definite dal P.R.E. In sede di progettazione esecutiva i tracciati stradali definiti nelle tavole del P.R.E. potranno subire delle modifiche o delle traslazioni dell'asse stradale stesso e della larghezza in funzione delle condizioni geomorfologiche e/o dell'assetto edilizio consolidato senza che ciò costituisca variante. Di norma la larghezza minima delle strade dovrà essere di ml 6. Nel caso di sensi unici permanenti, tale larghezza potrà essere ricondotta ad un minimo di ml 4. Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui agli artt. 5-9-12 del P.T.P. occorre attenersi alle prescrizioni e indicazioni dallo stesso all'art. 28 delle N.T.A.; 4- per la restante superficie catastale di mq. 641 in zona E – Zone Agricole, art. 34 delle N.T.A. - Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E.

Prezzo base d'asta: **€ 3.026,50**

Fallimenti e ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.796,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	191,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile costituito da un piano Terra-Seminterrato e due piani fuori terra si presenta in discreto stato conservativo con finiture, infissi ed impianti nella norma. Da segnalare una modesta perdita dalla copertura nella zona scala interna. Gli impianti sono a norma dell'epoca della costruzione come da certificazione depositata al Comune di Cortino. Risulta quindi abitabile nello stato in cui si trova.		
Descrizione:	Diritti di Usufrutto di Fabbricato in villino sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile si sviluppa su tre livelli con scala interna e presenta la seguente consistenza: -al piano terra locale taverna di mq. 23,70 utili, fondaco e cantina per mq. 11,50 utili. Sul lato sud-est è presente una tettoia in legno non regolare; -al piano primo sono presenti cucina, tinello, soggiorno, w.c. e locale scala per mq. 49,00 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; -al piano secondo sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e locale scala per mq. 58,60 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e stada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato come da certificato di residenza del 04/02/2026 da: **** Omissis ****, Usufruttuaria, Esecutata; **** Omissis ****, Nudo proprietario, figlio; **** Omissis ****, figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 2, Categoria C6	**Superficie**	5,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile costituito da un locale box auto al piano Terra-Seminterrato si presenta in discreto stato conservativo con finiture, infissi ed impianti nella norma. Gli impianti sono a norma dell'epoca della costruzione come da certificazione depositata al Comune di Cortino. Risulta quindi agibile nello stato in cui si trova.		
Descrizione:	Diritti di Usufrutto di una porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita a box auto e sito in Locallità Casanova di Cortino (TE). L'immobile presenta la consistenza di mq 15,00 utili ed ha accesso dall'area di pertinenza del fabbricato. Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con		

	modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e strada pubblica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato come da certificato di residenza del 04/02/2026 da: **** Omissis ****, Usufruttuaria, Esecutata; **** Omissis ****, Nudo proprietario, figlio; **** Omissis ****, figlio.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.026,50

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cortino (TE) - frazione Casanova		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 512, Qualità Seminativo	**Superficie**	2691,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno, attraversato da strada pubblica asfaltata e manutenzione a carico ente espropriante, si presenta scosceso, incolto con vegetazione spontanea e con la presenza di un manufatto, non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile, per quanto riguarda la porzione sottostrada. Mentre la porzione sopra strada, perlopiù pianeggiante, si presenta in parte occupata da strada privata ad uso pubblico e anch'essa incolta con vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Locallità Casanova di Cortino (TE) della superficie catastale di mq 1025. Il terreno è posizionato a ridosso della frazione Casanova di Cortino (TE) e risulta attraversato da strada pubbica non frazionata e non espropriata. Si presenta scosceso, incolto e con la presenza di un manufatto non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Teramo il 27/02/2008
  Reg. gen. 3613 - Reg. part. 560
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: CIAMPINI BIAGIO
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 227751
  N° raccolta: 49075

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 21/11/2025
  Reg. gen. 19936 - Reg. part. 14695
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Teramo il 27/02/2008
  Reg. gen. 3613 - Reg. part. 560
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: CIAMPINI BIAGIO
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 227751
  N° raccolta: 49075

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 21/11/2025
  Reg. gen. 19936 - Reg. part. 14695
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Teramo il 27/02/2008
  Reg. gen. 3613 - Reg. part. 560
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: CIAMPINI BIAGIO
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 227751
  N° raccolta: 49075

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 21/11/2025
  Reg. gen. 19936 - Reg. part. 14695
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Tribunale ASTE