
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	6
Confini	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	11
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	13



Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 686.000,00	19



INCARICO

All'udienza del 06/10/2021, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Strada Provinciale - Località Sant'Onofrio - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553 142, Fax 0861 553 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Locale commerciale con vani scala esclusivi, sito in Tortoreto (TE), Via Trieste.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Area urbana, sita in Tortoreto (TE), Via Trieste.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

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)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

L'unità distinta al Fg. 19 P.lla 512 Sub. 11 al piano interrato confina a giro con Sub. 12, Sub. 17 (B.C.N.C.), salvo altri e/o variati.

L'unità distinta al Fg. 19 P.lla 512 Sub. 12 al piano terra confina a giro con Sub. 11, Sub. 17 (B.C.N.C.), Sub. 13, Sub. 14, P.lla 2933, Sub. 15, salvo altri e/o variati.

L'unità distinta al Fg. 19 P.lla 512 Sub. 13 al piano terra confina a giro con Sub. 12, Sub. 14, salvo altri e/o variati.

L'unità distinta al Fg. 19 P.lla 512 Sub. 14 al piano terra confina a giro con Sub. 12, Sub. 13, Sub. 17 (B.C.N.C.), salvo altri e/o variati.



L'unità distinta al Fg. 19 P.IIa 512 Sub. 15 al piano terra confina a giro con Sub. 12, Sub. 16, P.IIa 2934, Via Trieste, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

L'unità distinta al Fg. 19 P.IIa 512 Sub. 16 al piano terra confina a giro con Sub. 15, Sub. 17 (B.C.N.C.), P.IIa 2932, Via Trieste, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala commerciale P.S1 (sub. 11)	190,00 mq	220,00 mq	0,75	165,00 mq	2,70 m	Interrato
Locale commerciale P.T. (sub. 12)	174,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	3,00 m	Terra
Ara esclusiva P.T. (sub. 12)	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	Terra
Centrale Termica (sub. 13)	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Terra
Parte locale autoclave (sub. 14)	2,10 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	Terra
Area urbana (sub. 15)	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				380,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,60 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (sub. 16)	6,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	512	11	1	C1	2	172 mq.		3642,05 €	S1	
	19	512	12	1	C1	3	168 mq.		4138,68 €	T	
	19	512	13	1	C2	1	3 mq.		6,51 €	T	
	19	512	14	1	C2	1	2 mq.		4,34 €	T	
	19	512	15		F1		20 mq.				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale si rilevano delle difformità consistenti al piano interrato nella diversa posizione della scala lato Nord, diversa posizione del gruppo servizi igienici, diversa posizione e dimensione delle finestre; al piano terra nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto sopra, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, dovrà essere effettuato l'aggiornamento della scheda catastale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	512	16		F1		6 mq.			T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Le unità immobiliari si presenta in discreto stato di conservazione. In particolare si segnala la presenza di diffuse zone di umidità con distacco di tinteggiatura ed intonaco.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

ESTRINSECHE:



- 1) ambiente economico e sociale : ottimo, in quanto inserito in zona urbana.
- 2) collegamenti stradali : ottimi, in prossimità della SS16, arteria che mette in collegamento tutte le località della costa.
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : ottimi, essendo situato in zona urbana, risultano presenti tutte le attività commerciali e servizi comunali.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : Ottima.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Discreto
- 5) Stato di manutenzione : Discreto, presenza di ampie zone di umidità con distacco di tinteggiatura ed intonaco.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Discreta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Le porzioni immobiliari in procedura sono costituiti da un locale commerciale al piano terra con annessa area estera di pertinenza esclusiva e da un locale commerciale al piano interrato, facenti parte di un complesso edilizio di maggior consistenza. Fanno parte del compendio in procedura anche locali accessori siti sul lato nord e costituiti da un locale ripostiglio, una centrale termica ed una porzione di vano idrico al quale si accede dall'area comune.

Al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via (Via Trieste).

Al piano interrato si accede per mezzo di due scale esclusive, una con accesso diretto da Via Trieste e l'altra posta sul lato Ovest con accesso dall'area comune.

I locali si presentano con pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, privi di arredi, servizi igienici dotati dei servizi essenziali.

L'area esterna di pertinenza esclusiva è pavimentata e delimitata con barriera metallica, mentre l'area comune è dotata di cancello carrabile.

Si segnala la presenza di ampie e diffuse zone di umidità al piano interrato, con distacco di tinteggiatura ed intonaco.

Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo con due caldaie ed un serbatoio idrico posti nei locali tecnici, oltre un macchinario esterno posizionato al piano terra sul lato nord del fabbricato; nel locale ripostiglio del piano interrato è presente un macchinario collegato agli impianti. Si precisa che gli impianti non sono stati verificati se funzionanti e a norma.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Trattasi di una modesta area scoperta attigua alla via pubblica (via Trieste) antistante il cancello d'ingresso all'area comune.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

L'immobile risulta libero

I beni risultano liberi da persone, nella disponibilità della procedura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 03/09/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	27/12/1991	134251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	19/03/1991		2769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2004 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Magnante Trecco	03/09/2004	42986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	27/09/2004		11561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2007 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostini	19/12/2007	59831	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/03/2008		2561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2013 al 16/05/2018		**** Omissis ****			
		Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C. Marchetti	27/12/2013	10620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	14/05/2014		3739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2018		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	16/05/2018	59301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	18/05/2018		4975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 03/09/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	27/12/1991	134251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	19/03/1991		2769
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2004 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Magnante Trecco	03/09/2004	42986	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	27/09/2004		11561
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2007 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostini	19/12/2007	59831	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/03/2008		2561
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2013 al 16/05/2018	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C. Marchetti	27/12/2013	10620	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	14/05/2014		3739
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	16/05/2018	59301	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	18/05/2018		4975
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 11/12/2018
Reg. gen. 17184 - Reg. part. 2411
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 362.307,72
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 30/11/2018
N° repertorio: 1624

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/11/2019
Reg. gen. 17217 - Reg. part. 12238
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Come riportato per il Bene N.1.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

L'area su cui sorge l'immobile di cui fanno parte le porzioni in procedura, distinta al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Fg. 19 P.lla 512, è inserita nel vigente P.R.G. del predetto Comune in "Zona A5 - Ambiti di recupero e riqualificazione urbana".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

L'area su cui sorge la porzione in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Fg. 19 P.lla 512, è inserita nel vigente P.R.G. del predetto Comune in "Zona A5 - Ambiti di recupero e riqualificazione urbana".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico Comunale di Tortoreto (TE), rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in procedura:

- 1) Atto di Concessione Edilizia Prot. 1431 Pratica 2810 del 28/10/1978;
- 2) Concessione Edilizia b. 219/85 del 07/12/1985;
- 3) Concessione Edilizia in Variante n. 96/88 del 02/05/1988;
- 4) Agibilità Prat. 219/85 del 04/07/1989;
- 5) Concessione Edilizia n. 175/90 del 26/10/1990;
- 6) Comunicazione lavori di manutenzione del 30/05/1995;
- 7) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187 del 06/08/2002;
- 8) Concessione Edilizia n. 146/2002 del 21/09/2002;
- 9) Permesso di Costruire n. 174/03 del 22/09/2003 in Variante alla C.E. n. 146/2002
- 10) Agibilità n. 20/04 del 17/03/2004 - Pratica Urbanistica n. 1468/C

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Attestato Prestazione Energetica (APE) con classificazione in classe energetica "F" EPgl,nren 416.70.

Dal raffronto tra lo stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 174/03 del 22/09/2003 in Variante alla C.E. n. 146/2002) si riscontrano delle difformità al piano interrato consistenti nella diversa posizione della scala sul lato sud, oltre alla diversa conformazione dei servizi igienici, al piano terra diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA TRIESTE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare la presenza di un eventuale Amministratore di Condominio, nè reperire alcun contatto telefonico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato.

La superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, del fondaco e del posto auto al piano seminterrato.

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 con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, del persistente periodo di crisi economica, delle attuali difficoltà di accesso al credito, 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.

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.

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, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e dal Regolamento di Condominio, che trovasi allegato all'atto a rogito del Notaio Teresa De Rosa Rep. 59301 del 16/05/2018, trascritto a Teramo il 18/05/2018 al n. 4975 di formalità.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste
Locale commerciale con vani scala esclusivi, sito in Tortoreto (TE), Via Trieste.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 512, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 15, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 761.200,00
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste
Area urbana, sita in Tortoreto (TE), Via Trieste.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 512, Sub. 16, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 600,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Tortoreto (TE) - via Trieste	380,60 mq	2.000,00 €/mq	€ 761.200,00	100,00%	€ 761.200,00
Bene N° 2 - Area urbana Tortoreto (TE) - via Trieste	6,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.200,00	50,00%	€ 600,00
				Valore di stima:	€ 761.800,00

Valore di stima: € 761.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi e regolarizzazione urbanistica ed Oneri cancellazioni gravami	10,00	%

Valore finale di stima: € 686.000,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima del bene in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore di stima del bene in procedura viene proposto un limitato abbattimento del solo 10% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Campli, li 17/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - via Trieste
Locale commerciale con vani scala esclusivi, sito in Tortoreto (TE), Via Trieste.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 512, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 15, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile di cui fanno parte le porzioni in procedura, distinta al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Fg. 19 P.lla 512, è inserita nel vigente P.R.G. del predetto Comune in "Zona A5 - Ambiti di recupero e riqualificazione urbana".
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Tortoreto (TE) - via Trieste
Area urbana, sita in Tortoreto (TE), Via Trieste.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 512, Sub. 16, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge la porzione in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di Tortoreto (TE) al Fg. 19 P.lla 512, è inserita nel vigente P.R.G. del predetto Comune in "Zona A5 - Ambiti di recupero e riqualificazione urbana".

Prezzo base d'asta: € 686.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 686.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Trieste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 512, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 512, Sub. 15, Categoria F1	Superficie	380,60 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari si presenta in discreto stato di conservazione. In particolare si segnala la presenza di diffuse zone di umidità con distacco di tinteggiatura ed intonaco. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : ottimo, in quanto inserito in zona urbana. 2) collegamenti stradali : ottimi, in prossimità della SS16, arteria che mette in collegamento tutte le località della costa. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : ottimi, essendo situato in zona urbana, risultano presenti tutte le attività commerciali e servizi comunali. INTRINSECHE: 1) Accessibilità : Ottima. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma. 4) Grado di rifinitura : Discreto 5) Stato di manutenzione : Discreto, presenza di ampie zone di umidità con distacco di tinteggiatura ed intonaco. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Discreta.		
Descrizione:	Locale commerciale con vani scala esclusivi, sito in Tortoreto (TE), Via Trieste.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Trieste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 512, Sub. 16, Categoria F1	Superficie	6,00 mq
Descrizione:	Area urbana, sita in Tortoreto (TE), Via Trieste.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

