

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                          | 5  |
| Premessa .....                                                                                          | 5  |
| Descrizione .....                                                                                       | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1 ..... | 5  |
| Lotto 1 .....                                                                                           | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                            | 6  |
| Titolarità .....                                                                                        | 6  |
| Confini .....                                                                                           | 6  |
| Consistenza .....                                                                                       | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                        | 7  |
| Dati Catastali .....                                                                                    | 7  |
| Patti .....                                                                                             | 8  |
| Stato conservativo .....                                                                                | 8  |
| Parti Comuni .....                                                                                      | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                               | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                            | 8  |
| Stato di occupazione .....                                                                              | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                                                                            | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                         | 10 |
| Normativa urbanistica .....                                                                             | 11 |
| Regolarità edilizia .....                                                                               | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                     | 12 |
| Lotto 2 .....                                                                                           | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                            | 13 |
| Titolarità .....                                                                                        | 13 |
| Confini .....                                                                                           | 13 |
| Consistenza .....                                                                                       | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                        | 14 |
| Dati Catastali .....                                                                                    | 14 |
| Patti .....                                                                                             | 15 |
| Stato conservativo .....                                                                                | 15 |
| Parti Comuni .....                                                                                      | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                               | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                            | 15 |

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Stato di occupazione.....                                                                               | 15 |
| Provenienze Ventennali.....                                                                             | 16 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                          | 16 |
| Normativa urbanistica.....                                                                              | 18 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                      | 19 |
| Lotto 3.....                                                                                            | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                             | 19 |
| Titolarità.....                                                                                         | 19 |
| Confini.....                                                                                            | 20 |
| Consistenza.....                                                                                        | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                         | 20 |
| Dati Catastali.....                                                                                     | 21 |
| Patti.....                                                                                              | 21 |
| Stato conservativo.....                                                                                 | 21 |
| Parti Comuni.....                                                                                       | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                | 22 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                             | 22 |
| Stato di occupazione.....                                                                               | 22 |
| Provenienze Ventennali.....                                                                             | 23 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                          | 23 |
| Normativa urbanistica.....                                                                              | 25 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                      | 26 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                           | 26 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                    | 26 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                    | 27 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                    | 28 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                             | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                    | 30 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                    | 30 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                    | 30 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.....                                        | 31 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.475,00</b> .....                                                  | 31 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 58.475,00</b> .....                                                  | 31 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 99.875,00</b> .....                                                  | 32 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                            | 33 |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1</b> ..... | 33 |



**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1..... 34

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1..... 36



All'udienza del 17.05.2025, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26.05.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - PIAZZA FERRARI N. 39, PIANO 1**

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - PIAZZA FERRARI N. 39, PIANO 1**

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - PIAZZA FERRARI N. 39, PIANO 1**

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 RISULTA COMPLETA

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA AL PIANO CON IL SUB 45, SUB 47, AREE CONDOMINIALI- VANO SCALA CON DISIMPEGNO COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI.

## CONSISTENZA

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| ABITAZIONE                       | 62,00 mq         | 75,00 mq         | 1            | 75,00 mq                 | 2,70 m  | 1     |
| BALCONI                          | 11,00 mq         | 11,00 mq         | 0,25         | 2,75 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale: |                  |                  |              | 77,75 mq                 |         |       |

|                                              |                 |          |
|----------------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>77,75 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 05/12/2003 al 28/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 36, Part. 554<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 1082                                                     |
| Dal 28/03/2006 al 19/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 36, Part. 554<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 1006                                                     |
| Dal 19/10/2006 al 24/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 12<br>Categoria A10<br>Cl.U, Cons. 6,5<br>Rendita € 1.980,61<br>Piano 1                          |
| Dal 19/10/2006 al 24/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 8<br>Categoria A10<br>Cl.U, Cons. 5<br>Rendita € 1.523,55<br>Piano 1                             |
| Dal 24/05/2010 al 16/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 46<br>Categoria F3                                                                               |
| Dal 16/03/2012 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 46<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 78 mq<br>Rendita € 278,89<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

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



|    |     |    |  |    |   |   |       |          |   |  |
|----|-----|----|--|----|---|---|-------|----------|---|--|
| 36 | 554 | 46 |  | A2 | 3 | 4 | 78 mq | 278,89 € | 1 |  |
|----|-----|----|--|----|---|---|-------|----------|---|--|

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è conformità catastale in quanto non sono stati rappresentati i pilastri interni ai vani soggiorno e bagno. A livello prospettico la finestra del bagno risulta spostata di circa 50 cm in pianta. Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere con sanatoria edilizia ed aggiornamento planimetrico in catasto.

### PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

### STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato in perizia e sono rappresentate dalla corte esterna, atrio e portico piano terra, vano scala ed ascensore ai vari livelli, locali tecnici al piano seminterrato, il tutto distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 36, particella 554, sub 1-2, salvo altri o variati.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai e tetto copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio, finitura delle facciate in parte a mattoni faccia a vista e parte con intonaco tintecciato. L'abitazione presenta infissi in alluminio, impianti elettrici del tipo sottotraccia con quadro e contatore autonomo, impianto idro-termo-sanitario con tubazioni in rame sottotraccia e caldaia e contatore autonomo con radiatori in alluminio, portoncino blindato, porte interne in legno, pavimentazione prevalente in gres porcellanato di buona qualità. A livello condominiale è presente ascensore a servizio di tutti i piani con



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2029

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/12/2023 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Marco Pietro                     | 05/12/2023 | 23469         |             |
|                              |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia Entrate Teramo                     | 31/12/2003 | 21493         | 14343       |
|                              |                   | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12850 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.707,38  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Teramo  
Data: 11/07/2016  
N° repertorio: 309
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12849 - Reg. part. 1972  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.131,09  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/07/2016  
N° repertorio: 1676
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 06/06/2024  
Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1010  
Quota: 1/1  
Importo: € 284.960,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 142.480,00  
Rogante: Notaio Di Marco Pietro  
Data: 26/10/2004  
N° repertorio: 24126  
N° raccolta: 6085

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Teramo il 07/08/2024  
Reg. gen. 13678 - Reg. part. 1498  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 09/03/2024  
N° repertorio: 387

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Teramo il 05/10/2021  
Reg. gen. 15473 - Reg. part. 11465  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Teramo il 11/04/2025  
Reg. gen. 6375 - Reg. part. 4807  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, ammonta a circa euro 1.700,00 salvo variazioni in sede di predisposizione degli annotamenti.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Montorio in zona di completamento B1

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.  
L'immobile risulta agibile.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano provenienti dalla fusione e frazionamento degli ex subalterni 8 e 12 e per gli stessi è stato rilasciato dal Comune di Montorio al Vomano il Permesso di Costruire n. 15 del 27.03.2010 per il cambio di destinazione da ufficio ad abitazioni - frazionamento con la realizzazione di opere.

Si precisa che gli attestati di prestazione energetica risultano scaduti pertanto sarà necessario provvedere all'emissione di nuovo APE per ogni singola unità immobiliare.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire rilasciato. Nello specifico non sono stati rappresentati in pianta i pilastri interni ai singoli vani e piccole modifiche in facciata per esatta posizione di finestre. Si dovrà procedere con sanatoria edilizia con un costo stimato di circa € 2500,00 per ogni singola unità immobiliare.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

LA SOCIETA' ESECUTATA RISULTA DEBITRICE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO BELVEDERE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.184,01. COME DA COMUNICAZIONE PEC RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, NON RISULTANO DIFFERENZIATI GLI IMPORTI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 RISULTA COMPLETA

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA AL PIANO CON IL SUB 46, SUB 48, AREE CONDOMINIALI- VANO SCALA CON DISIMPEGNO COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| ABITAZIONE                            | 51,00 mq         | 64,00 mq         | 1            | 64,00 mq                 | 2,70 m  | 1     |
| BALCONI                               | 15,00 mq         | 15,00 mq         | 0,25         | 3,75 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 67,75 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 67,75 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 05/12/2003 al 28/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 36, Part. 554<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 1082                                                     |
| Dal 28/03/2006 al 19/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 36, Part. 554<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 1006                                                     |
| Dal 19/10/2006 al 24/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 12<br>Categoria A10<br>Cl.U, Cons. 6,5<br>Rendita € 1.980,61<br>Piano 1                          |
| Dal 19/10/2006 al 24/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 8<br>Categoria A10<br>Cl.U, Cons. 5<br>Rendita € 1.523,55<br>Piano 1                             |
| Dal 24/05/2010 al 16/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 47<br>Categoria F3                                                                               |
| Dal 16/03/2012 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 47<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 3<br>Superficie catastale 73 mq<br>Rendita € 209,17<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 36     | 554   | 47   |                     | A2        | 3      | 3           | 73 mq                | 209,17 € | 1     |          |

## Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è conformità catastale in quanto non sono stati rappresentati i pilastri interni ai vani soggiorno e bagno. Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere con sanatoria edilizia ed aggiornamento planimetrico in catasto.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato in perizia e sono rappresentate dalla corte esterna, atrio e portico piano terra, vano scala ed ascensore ai vari livelli, locali tecnici al piano seminterrato, il tutto distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 36, particella 554, sub 1-2, salvo altri o variati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai e tetto copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio, finitura delle facciate in parte a mattoni faccia a vista e parte con intonaco tinteggiato. L'abitazione presenta infissi in alluminio, impianti elettrici del tipo sottotraccia con quadro e contatore autonomo, impianto idro-termo-sanitario con tubazioni in rame sottotraccia e caldaia e contatore autonomo con radiatori in alluminio, portoncino blindato, porte interne in legno, pavimentazione prevalente in gres porcellanato di buona qualità. A livello condominiale è presente ascensore a servizio di tutti i piani con scalinate in granito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.





In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/02/2025
- Scadenza contratto: 31/01/2028

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Si precisa che il contratto di locazione è opponibile all'atto di pignoramento trascritto in data 11/04/2025 e non opponibile all'atto di pignoramento trascritto in data 05/10/2021.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/12/2023 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Marco Pietro                     | 05/12/2023 | 23469         |             |
|                              |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia Entrate Teramo                     | 31/12/2003 | 21493         | 14343       |
|                              |                   | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12850 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.707,38  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Teramo  
Data: 11/07/2016  
N° repertorio: 309
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12849 - Reg. part. 1972  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.131,09  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/07/2016  
N° repertorio: 1676
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 06/06/2024  
Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1010  
Quota: 1/1  
Importo: € 284.960,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 142.480,00  
Rogante: Notaio Di Marco Pietro  
Data: 26/10/2004  
N° repertorio: 24126  
N° raccolta: 6085
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Teramo il 07/08/2024  
Reg. gen. 13678 - Reg. part. 1498  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 10.000,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 09/03/2024  
N° repertorio: 387

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 05/10/2021

Reg. gen. 15473 - Reg. part. 11465

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 11/04/2025

Reg. gen. 6375 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, ammonta a circa euro 1.700,00 salvo variazioni in sede di predisposizione degli annotamenti.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Montorio in zona di completamento B1

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano provenienti dalla fusione e frazionamento degli ex subalterni 8 e 12 e per gli stessi è stato rilasciato dal Comune di Montorio al Vomano il Permesso di Costruire n. 15 del 27.03.2010 per il cambio di destinazione da ufficio ad abitazioni - frazionamento con la realizzazione di opere.

Si precisa che gli attestati di prestazione energetica risultano scaduti pertanto sarà necessario provvedere all'emissione di nuovo APE per ogni singola unità immobiliare.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire rilasciato. Nello specifico non sono stati rappresentati in pianta i pilastri interni ai singoli vani. Si dovrà procedere con sanatoria edilizia con un costo stimato di circa € 2500,00 per ogni singola unità immobiliare.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

LA SOCIETA' ESECUTATA RISULTA DEBITRICE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO BELVEDERE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.184,01. COME DA COMUNICAZIONE PEC RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, NON RISULTANO DIFFERENZIATI GLI IMPORTI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE.

**LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 RISULTA COMPLETA

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

## CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA AL PIANO CON IL SUB 11, SUB 47, AREE CONDOMINIALI- VANO SCALA CON DISIMPEGNO COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| ABITAZIONE                            | 96,00 mq         | 110,00 mq        | 1            | 110,00 mq                | 2,70 m  | 1     |
| BALCONI                               | 15,00 mq         | 15,00 mq         | 0,25         | 3,75 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 113,75 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 113,75 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 05/12/2003 al 28/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 36, Part. 554<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 1082                            |
| Dal 28/03/2006 al 19/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 36, Part. 554<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 1006                            |
| Dal 19/10/2006 al 24/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 12<br>Categoria A10<br>Cl.U, Cons. 6,5<br>Rendita € 1.980,61<br>Piano 1 |
| Dal 19/10/2006 al 24/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 8<br>Categoria A10<br>Cl.U, Cons. 5<br>Rendita € 1.523,55               |

|                              |                   |                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano 1                                                                                                                                                |
| Dal 24/05/2010 al 16/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 48<br>Categoria F3                                                                                |
| Dal 16/03/2012 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 36, Part. 554, Sub. 48<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5<br>Superficie catastale 115 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 36     | 554   | 48   |                     | A2        | 3      | 5           | 115 mq               | 348,61 € | 1     |          |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è conformità catastale in quanto non sono stati rappresentati i pilastri interni ai vani soggiorno e bagno. A livello prospettico la finestra del bagno risulta spostata di circa 50 cm in pianta. Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere con sanatoria edilizia ed aggiornamento planimetrico in catasto.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato in perizia e sono rappresentate dalla corte esterna, atrio e portico piano terra, vano scala ed ascensore ai vari livelli, locali tecnici al piano seminterrato, il tutto distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 36, particella 554, sub 1-2, salvo altri o variati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai e tetto copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio, finitura delle facciate in parte a mattoni faccia a vista e parte con intonaco tinteggiato. L'abitazione presenta infissi in alluminio, impianti elettrici del tipo sottotraccia con quadro e contatore autonomo, impianto idro-termo-sanitario con tubazioni in rame sottotraccia e caldaia e contatore autonomo con radiatori in alluminio, portoncino blindato, porte interne in legno, pavimentazione prevalente in gres porcellanato di buona qualità. A livello condominiale è presente ascensore a servizio di tutti i piani con scalinate in granito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2024
- Scadenza contratto: 30/11/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

Si precisa che il contratto di locazione è opponibile all'atto di pignoramento trascritto in data 11/04/2025 e non opponibile all'atto di pignoramento trascritto in data 05/10/2021.



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/12/2023 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Marco Pietro                     | 05/12/2023 | 23469         |             |
|                              |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia Entrate Teramo                     | 31/12/2003 | 21493         | 14343       |
|                              |                   | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12850 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.707,38  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Teramo  
Data: 11/07/2016  
N° repertorio: 309

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12849 - Reg. part. 1972  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.131,09  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/07/2016  
N° repertorio: 1676
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 06/06/2024  
Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1010  
Quota: 1/1  
Importo: € 284.960,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 142.480,00  
Rogante: Notaio Di Marco Pietro  
Data: 26/10/2004  
N° repertorio: 24126  
N° raccolta: 6085
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Teramo il 07/08/2024  
Reg. gen. 13678 - Reg. part. 1498  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 09/03/2024  
N° repertorio: 387

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Teramo il 05/10/2021  
Reg. gen. 15473 - Reg. part. 11465  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Teramo il 11/04/2025  
Reg. gen. 6375 - Reg. part. 4807  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, ammonta a circa euro 1.700,00 salvo variazioni in sede di predisposizione degli annotamenti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Montorio in zona di completamento B1

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano provenienti dalla fusione e frazionamento degli ex subalterni 8 e 12 e per gli stessi è stato rilasciato dal Comune di Montorio al Vomano il Permesso di Costruire n. 15 del 27.03.2010 per il cambio di destinazione da ufficio ad abitazioni - frazionamento con la realizzazione di opere.

Si precisa che gli attestati di prestazione energetica risultano scaduti pertanto sarà necessario provvedere all'emissione di nuovo APE per ogni singola unità immobiliare.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire rilasciato. Nello specifico non sono stati rappresentati in pianta i pilastri interni ai singoli vani e piccole modifiche in facciata per esatta posizione di finestre. Si dovrà procedere con sanatoria edilizia con un costo stimato di circa € 2500,00 per ogni singola unità immobiliare.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LA SOCIETA' ESECUTATA RISULTA DEBITRICE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO BELVEDERE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.184,01. COME DA COMUNICAZIONE PEC RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, NON RISULTANO DIFFERENZIATI GLI IMPORTI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1  
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 46, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 77.750,00

| Identificativo corpo                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Montorio al Vomano<br>(TE) - Piazza Ferrari n.<br>39, piano 1 | 77,75 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 77.750,00        | 100,00%          | € 77.750,00 |
| Valore di stima:                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 77.750,00 |

Valore di stima: € 77.750,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 67.475,00 ed in cifra tonda € 67.500,00**

Per la stima del fabbricato, oltre all'esperienza ventennale del sottoscritto CTU, si è preso come riferimento i valori di altre procedure esecutive per gli stessi beni nel vicino territorio, considerato che non sono presenti valutazioni da parte dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate a seguito degli eventi sismici che hanno colpito l'intero paese.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1  
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 47, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.750,00

| Identificativo corpo                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Montorio al Vomano<br>(TE) - Piazza Ferrari n.<br>39, piano 1 | 67,75 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 67.750,00        | 100,00%          | € 67.750,00 |
| Valore di stima:                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 67.750,00 |

Valore di stima: € 67.750,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 58.475,00 ed in cifra tonda € 58.500,00**

Per la stima del fabbricato, oltre all'esperienza ventennale del sottoscritto CTU, si è preso come riferimento i valori di altre procedure esecutive per gli stessi beni nel vicino territorio, considerato che non sono presenti valutazioni da parte dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate a seguito degli eventi sismici che hanno colpito l'intero paese.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1  
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 48, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 113.750,00

| Identificativo corpo                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 -<br>Appartamento<br>Montorio al Vomano<br>(TE) - Piazza Ferrari n.<br>39, piano 1 | 113,75 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 113.750,00       | 100,00%          | € 113.750,00 |
| Valore di stima:                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 113.750,00 |

Valore di stima: € 113.750,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 99.875,00 ed in cifra tonda € 100.000,00**

Per la stima del fabbricato, oltre all'esperienza ventennale del sottoscritto CTU, si è preso come riferimento i valori di altre procedure esecutive per gli stessi beni nel vicino territorio, considerato che non sono presenti valutazioni da parte dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate a seguito degli eventi sismici che hanno colpito l'intero paese.



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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 25/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carradori Giacomo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure Catastali e Storiche
- ✓ Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Posizione debitoria condominiale
- ✓ Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ Planimetria Lotto 1 - Sub 46
- ✓ Planimetria Lotto 2 - Sub 47
- ✓ Planimetria Lotto 3 - Sub 48
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 1 - Sub 46
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 2 - Sub 47
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 3 - Sub 48
- ✓ Documentazione Urbanistica
- ✓ Estratto di Mappa
- ✓ Vista Satellitare



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1  
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 46, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Montorio in zona di completamento B1

**Prezzo base d'asta: € 67.500,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1  
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 47, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Montorio in zona di completamento B1

**Prezzo base d'asta: € 58.500,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1  
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 48, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Montorio in zona di completamento B1

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                              |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1                                                                                                      |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 46, Categoria A2                                                                | Superficie | 77,75 mq |
| Stato conservativo:                        | L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. |            |          |
| Descrizione:                               | APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE                                                                                                                                  |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                         |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                           |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                      |            |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.500,00

| Bene N° 2 - Appartamento                   |                                                                                                                                                              |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1                                                                                                      |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 47, Categoria A2                                                                | Superficie | 67,75 mq |
| Stato conservativo:                        | L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. |            |          |
| Descrizione:                               | APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE                                                                                                                                  |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                         |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                           |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                  |            |          |

| Bene N° 3 - Appartamento                          |                                                                                                                                                              |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Montorio al Vomano (TE) - Piazza Ferrari n. 39, piano 1                                                                                                      |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 554, Sub. 48, Categoria A2                                                                | <b>Superficie</b> | 113,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                  |                   |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - PIAZZA FERRARI N. 39, PIANO 1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12849 - Reg. part. 1972  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.131,09  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/07/2016  
N° repertorio: 1676
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12850 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.707,38  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Teramo  
Data: 11/07/2016  
N° repertorio: 309
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 06/06/2024  
Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1010  
Quota: 1/1  
Importo: € 284.960,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 142.480,00  
Rogante: Notaio Di Marco Pietro  
Data: 26/10/2004  
N° repertorio: 24126  
N° raccolta: 6085
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Teramo il 07/08/2024  
Reg. gen. 13678 - Reg. part. 1498  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 09/03/2024  
N° repertorio: 387

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 05/10/2021  
Reg. gen. 15473 - Reg. part. 11465  
Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 11/04/2025  
Reg. gen. 6375 - Reg. part. 4807  
Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - PIAZZA FERRARI N. 39, PIANO 1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12849 - Reg. part. 1972  
Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.131,09

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 28/07/2016

N° repertorio: 1676

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12850 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 2.707,38  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Teramo  
Data: 11/07/2016  
N° repertorio: 309

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 06/06/2024

Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1010

Quota: 1/1

Importo: € 284.960,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 142.480,00

Rogante: Notaio Di Marco Pietro

Data: 26/10/2004

N° repertorio: 24126

N° raccolta: 6085

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 07/08/2024

Reg. gen. 13678 - Reg. part. 1498

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 10.000,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 09/03/2024

N° repertorio: 387

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 05/10/2021

Reg. gen. 15473 - Reg. part. 11465

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 11/04/2025

Reg. gen. 6375 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12849 - Reg. part. 1972  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.131,09  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/07/2016  
N° repertorio: 1676
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 07/10/2016  
Reg. gen. 12850 - Reg. part. 1973  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.707,38  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Teramo  
Data: 11/07/2016  
N° repertorio: 309
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 06/06/2024  
Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1010  
Quota: 1/1  
Importo: € 284.960,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 142.480,00  
Rogante: Notaio Di Marco Pietro  
Data: 26/10/2004  
N° repertorio: 24126  
N° raccolta: 6085
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Teramo il 07/08/2024  
Reg. gen. 13678 - Reg. part. 1498  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 10.000,00



Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 09/03/2024  
N° repertorio: 387

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 05/10/2021

Reg. gen. 15473 - Reg. part. 11465

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Teramo il 11/04/2025

Reg. gen. 6375 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

