
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Felice D'Ignoti Tony, nell'Esecuzione Immobiliare 437/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1	9
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	9
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	9
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 4, piano 3-4-T	10
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1	10
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17

Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28

Dati Catastali	28
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 5.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 6.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38

Dati Catastali	38
Precisazioni.....	39
Patti	39
Stato conservativo	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 7	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	44
Patti	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 8	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49

Dati Catastali	49
Precisazioni.....	49
Patti	49
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	54
Lotto 3	55
Lotto 4	56
Lotto 5	57
Lotto 6	58
Lotto 7	59
Lotto 8	60
Riepilogo bando d'asta.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	62
Lotto 3	62
Lotto 4	63
Lotto 5	63
Lotto 6	63
Lotto 7	64
Lotto 8	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 437/2016 del R.G.E.	65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 21.118,75	65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.100,00	65
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.920,00	66
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 65.100,00	66
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 14.143,75	66
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 70.400,00	67

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 14.060,00	67
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 14.440,00	68

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Di Felice D'Ignoti Tony, con studio in Via Nazionale, 52 - 64018 - Tortoreto (TE), email difelice.tony75@gmail.com, PEC tony.di.felice.dignoti@geopec.it, Tel. 0861 788555, Fax 0861 787950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T (Coord. Geografiche: 42°34'56.8"N e 13°38'12.8"E)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T (Coord. Geografiche: 42°34'56.8"N e 13°38'12.8"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1 (Coord. Geografiche: 42°34'56.8"N e 13°38'12.8"E)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T (Coord. Geografiche: 42°34'56.8"N e 13°38'12.8"E)
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T (Coord. Geografiche: 42°34'56.8"N e 13°38'12.8"E)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 1, piano 3-4-T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, PIANO T

Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, PIANO T

Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, EDIFICIO 2, PIANO 1-S1

Appartamento sito al piano Primo con annesso piccolo fondaco al piano Seminterrato e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 2 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, PIANO T

Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, PIANO T

Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, EDIFICIO 4, PIANO 3-4-T

Appartamento sito al piano Terzo e Quarto con annesso piccolo fondaco al piano Terra e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 4 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, PIANO S1

Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIALE RISORGIMENTO, PIANO S1

Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime matrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei confini. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastralmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	93,00 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 33 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.317,19 Piano T

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	Rendita	Pi.	Graffato
	37	446	33		A10		4,5 vani	16 mq	1371,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sull'ene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere vuoto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
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 PREGIUDIZIALI

Dalle misure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudiziali:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Matteo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 470.000,00
Rogante: Notar Giannella Eugenio
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 43797
N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6/2015 del 27/12/2014
Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**

Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017

Reg. gen. 906 - Reg. part. 691

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risultate al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'uffici urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITO ARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei nominativi dei confinanti. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastalmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	260,00 mq	303,00 mq	1,00	303,00 mq	3,40 m	T
Terrazza	160,00 mq	165,00 mq	0,20	33,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				336,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				336,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola. La stessa però risulta divisa in due unità mediante una parete divisoria posta trasversalmente lungo il corridoio antistante l'ingresso e vano scala condominiali. Pertanto detta unità risulta essere divisa in due porzioni di cui la parte sita a Sud-Ovest risulta locata e la restante parte posta ai lati Nord-Est-Sud risulta vuota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 34 Categorie A/10 M.U. Cons. 4,5 vani Rendita € 4875,35 Piano T

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
	37	446	34		A10	U	16 vani	330 mq	4875,35 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato d'abbandono con evidenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in parte vuoto e in parte occupato da terzi. La parte occupata è stato locato con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2006 della durata di anni sei,

pertanto scaduto. Va accertato se si è proceduto al rinnovo e in quale periodo.

*N.B.: Seppur espressamente richiesto sia all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. inviata in data 08/04/2022 e sia al proprio legale di fiducia a mezzo pec in data 10/04/2022 (entro gg. 15 dalla loro ricezione), alla data del 14/05/2022 NON hanno fatto pervenire allo scrivente la documentazione in merito. Pertanto si ritiene non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
		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 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 470.000,00

Spese: € 470.000,00

Rogante: Notar Giannella Eugenio

Data: 18/11/2010

N° repertorio: 43797

N° raccolta: 13220

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6/2015 del 27/12/2014

Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015

Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486

Importo: € 18.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**

Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017

Reg. gen. 906 - Reg. part. 691

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in zona urbanistica. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto l'agente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: eppur espressamente riferiti a l'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei nominativi dei confinanti. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastalmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	37,80 m	1,00	13,80 mq	3,00 m	1
Terrazza	184,00 mq	188,00 mq	0,15	28,20 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	2,20 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	0,00 m	1
Magazzino	4,70 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale				168,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 37 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.317,19

		Piano T
--	--	---------

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
	37	446	37		A2	4	8 vani	165 mq	661,06 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei fogli. Levi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un discreto stato manutentivo e conservativo.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi mediante contratto di locazione stipulato in data 17/07/2012 della durata di anni quattro, pertanto scaduto. Va accertato se si è proceduto al rinnovo e in quale periodo.

*N.B.: le pressanti richieste sia all'esecutore a mezzo raccomandati A.R. inviata in data 08/04/2022 e sia al proprio legale di fiducia a mezzo pec in data 10/04/2022 (entro gg. 15 dalla loro ricezione) inviate del 14/05/2022 NON hanno fatto pervenire allo scrivente la documentazione in merito. Pertanto il bene non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
		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 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ***
Contro **** Omissis ***
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 470.000,00
Rogante: Notar Giannella Eugenio
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 43797
N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6, 2015 del 27/11/2014
Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**
Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017
Reg. gen. 906 - Reg. part. 691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è

comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei confinanti. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca antecedente 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastalmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	260,00 mq	303,00 mq	1,00	303,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				303,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 33 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.317,19 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (Cr.)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Trattato	
	37	446	40		A10	U	8,5 vani	116 mq	1.317,03 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzina) realizzati negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere vuoto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
		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 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Teramo il 22/11/2010
 Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
 Importo: € 940.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 470.000,00
 Spese: € 470.000,00
 Rogante: Notar Giannella Eugenio
 Data: 18/11/2010
 N° repertorio: 43797
 N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6/2015 del 27/12/2014
 Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
 Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
 Importo: € 18.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**
 Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017
 Reg. gen. 906 - Reg. part. 691
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / A¹
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022

NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis *** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita a pari e seguenti diritti

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei nominativi dei confinanti. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastalmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	71,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,40 m	T

Totale superficie convenzionale:	73,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	73,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 33 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.317,19 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (art. 23)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	446	42		A10	U	3 vani	78 mq	914,13 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere vuoto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
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 15/01/2021 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 470.000,00
Rogante: Notar Giannella Eugenio
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 43797
N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6/2015 del 27/12/2014
Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**
Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017
Reg. gen. 906 - Reg. part. 691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione dei lavori Edilizi sono stati rilasciati tra l'agosto del 1978 e il marzo del 1971. Le agibilità preserite sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quella dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 4, piano 3-4-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei nominativi dei confinanti. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastralmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,00 m	3
Balconi scoperti	17,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	3
Abitazione	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	4
Terrazza	98,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	0,00 m	4
Magazzino	5,00 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tratta i di beni identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 37, Part. 446, Sub. 33 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.317,19 Piano T

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
	37	446	66		A2	3	8,5 vani	159 mq	592,63 €	3-4-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un discreto stato manutensivo e conservativo.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi mediante contratto di locazione stipulato in data 21/05/2011 della durata di anni quattro, pertanto scaduto. Va accertato se si è proceduto al rinnovo e in quale periodo.

*N.B.: Seppur espressamente richiesto sia all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. inviata in data 08/04/2022 e sia al proprio legale di fiducia a mezzo pec in data 10/04/2022 (entro gg. 15 dalla loro ricezione), alla data del 14/05/2022 NON hanno fatto pervenire allo scrivente la documentazione in merito. Pertanto si ritiene non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori di Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14302	11235
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.

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 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 470.000,00
Rogante: Notar Giannella Eugenio
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 43797
N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6/2015 del 27/12/2014
Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare p.n. 14 del 11, 12, 2016**
Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/11/2017
Reg. gen. 900 - Reg. part. 691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli

edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio, lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei nominativi dei confinanti. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastalmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Magazzino	66,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				74,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 33 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.317,19 Piano T

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
	37	446	74		C2	1	66 mq	74 mq	115,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1968 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi mediante contratto di locazione stipulato in data 01/02/2012 della durata di anni sei, pertanto scaduto. Va accertato se si è proceduto al rinnovo e in quale periodo. Si precisa inoltre che all'interno del cespite vi si svolgeva attività artigianale (gommista-meccanico) sebbene il cespite oggetto di pignoramento risulta catastalmente essere un magazzino.

*N.B.: le pressanti richieste sia all'executato a mezzo raccomandati A.R. inviata in data 08/04/2022 e sia al proprio legale di fiducia a mezzo pec in data 10/04/2022 (entro gg. 15 dalla loro ricezione), alla data del 14/05, 2022 NON hanno fatto pervenire allo scrivente la documentazione in merito. Pertanto l'istanza non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
		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 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ***
Contro **** Omissis ***
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 470.000,00
Rogante: Notar Giannella Eugenio
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 43797
N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6, 2015 del 27/11/2014
Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**
Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017
Reg. gen. 906 - Reg. part. 691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è

comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime matrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Non è stato possibile accertare i confini in quanto la documentazione catastale presente agli atti risulta essere priva di elementi necessari per poter stabilire la ricerca dei confini. Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoca ante 1970 e denunciato all'Agenzia del Territorio di Teramo a partire dall'anno 1976. Catastalmente risultano presenti elaborati planimetrici parziali e riferiti ad altri corpi di fabbrica ove non ricade il bene oggetto di pignoramento. Pertanto non è stato possibile identificare e accertare le unità confinanti e la disposizione delle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	64,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene identificato catastalmente come unità immobiliare singola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1968 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 446, Sub. 75 Categoria C2 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 114,14 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C2)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	446	75		C2	1	65 mq	77 mq	114,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi. Lievi difformità nella distribuzione interna e alle aperture sia interne che esterne.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione in merito.

PATTI

Nessun patto stabilito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari presenti, come: galleria d'ingresso, ecc... Data le carenze della documentazione, non è stato possibile accertare e identificare con esattezza tutte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PRIVILEGI

Complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica (palazzine) realizzato negli anni compresi tra il 1958 e il 1973. Le tipologie costruttive dell'intero complesso risultano essere quelle dell'epoca di edificazione. Gli stessi non sono mai stati oggetto di una ristrutturazione rilevante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi mediante contratto di locazione stipulato in data 01/02/2012 della durata di anni sei, pertanto scaduto. Va accertato se si è proceduto al rinnovo e in quale periodo. Si precisa inoltre che all'interno del cespite vi si svolgeva attività artigianale (gommista-meccanico) sebbene il cespite oggetto di pignoramento risulta catastalmente essere un magazzino.

*N.B.: Seppur espressamente richiesto sia all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. inviata in data 08/04/2022 e sia al proprio legale di fiducia a mezzo pec in data 10/04/2022 (entro gg. 15 dalla loro ricezione), alla data del 14/05/2022 NON hanno fatto pervenire allo scrivente la documentazione in merito. Pertanto si ritiene non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 26/10/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bracone	26/10/1968	51904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	02/11/1968	14802	11235
		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 al ventennio della trascrizione e 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 15/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 5111
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 470.000,00
Rogante: Notar Giannella Eugenio
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 43797
N° raccolta: 13220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 6/2015 del 27/12/2014
Iscritto a Tribunale di Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 486
Importo: € 18.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.907,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 5143 del 14/12/2016**
Trascritto a Tribunale di Teramo il 26/01/2017
Reg. gen. 906 - Reg. part. 691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili sono stati rilasciati tra l'agosto del 1968 e il marzo del 1971. Le agibilità presenti sono risalenti al periodo di costruzione dell'intero complesso e rilasciate tra fine dicembre del 1970 e metà giugno del 1974. Lo stato dei luoghi accertato non risulta essere conforme ai progetti depositati presso l'ufficio urbanistica del comune di Montorio al Vomano (TE) in quanto nei grafici progettuali non viene riportata la ripartizione interna, ma solamente il muro di divisione tra le unità immobiliari, il quale non è rispondente a quello di divisione catastale. Inoltre le piantine catastali risultano essere state presentate all'Agenzia del Territorio in data 12/04/1976 in data successiva rispetto a quelle dei certificati di agibilità rilasciati. Le piantine catastali non sono conformi allo stato dei luoghi accertato. Si allegano alla presente i titoli edilizi sopra indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'importo delle spese condominiali verranno successivamente comunicate con nota integrativa alla presente perizia in quanto le stesse vanno ricalcolate e aggiornate all'attualità.

*N.B.: Seppur espressamente richiesti all'amministratore del condominio; lo stesso alla data del 14/05/2022 NON ha trasmesso allo scrivente nessuna documentazione in merito. Pertanto il sottoscritto si trova nell'impossibilità di quantificare le spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e contatti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T
Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 33, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.475,00
Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontranti riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 710,00 e un max. €/mq. 1.050,00 per uffici in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	109,00 mq	775,00 €/mq	€ 84.475,00	100,00%	€ 84.475,00
				Valore di stima:	€ 84.475,00

Valore di stima: € 84.475,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Variazioni mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 21.118,75

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T

Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 34, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 260.400,00

Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontranti riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 710,00 e un max. €/mq. 1.050,00 per uffici in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Montorio al Vomano	336,00 mq	775,00 €/mq	€ 260.400,00	100,00%	€ 260.400,00

(TE) - Viale Risorgimento, piano T					
				Valore di stima:	€ 260.400,00

Valore di stima: € 260.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1

Appartamento sito al piano Primo con annesso piccolo fondaco al piano Seminterrato e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 2 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di ingeneramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, sub. 37, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 147.840,00

Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontranti riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 710,00 e un max. €/mq. 1.050,00 per abitazioni civili in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1	168,00 mq	880,00 €/mq	€ 147.840,00	100,00%	€ 147.840,00

Valore di stima:	€ 147.840,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 147.840,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 73.920,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Ufficio unico a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento piano T**
 Locale ad uso uffici in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra del edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 40, Categoria A10.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (/1)
 Valore di stima del bene: € 234.825,00
 Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontranti riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 710,00 e un max. €/mq. 1.050,00 per uffici in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	303,00 mq	775,00 €/mq	€ 234.825,00	100,00%	€ 234.825,00
				Valore di stima:	€ 234.825,00

Valore di stima: € 260.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.100,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T**
Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 3^a, Part. 140 Sub. 42, Categoria 110

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 56.575,00

Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontrati riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 710,00 e un max. €/mq. 1.050,00 per uffici in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T	73,00 mq	775,00 €/mq	€ 56.575,00	100,00%	€ 56.575,00
				Valore di stima:	€ 56.575,00

Valore di stima: € 56.575,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.143,75

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 4, piano 3-4-T

Appartamento sito al piano Terzo e Quarto con annesso piccolo fondaco al piano Terra e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 4 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 66, Categoria A2

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

Valore di stima del bene € 140.800,00

Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zona B2) dei comuni di Caselli, Bolognola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontranti riferiti a tutto periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 710,00 e un max. €/mq. 1.050,00 per abitazioni con stato buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 4, piano 3-4-T	160,00 mq	880,00 €/mq	€ 140.800,00	100,00%	€ 140.800,00
				Valore di stima:	€ 140.800,00

Valore di stima: € 140.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.400,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1
 Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 74, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 28.120,00
 Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontrati riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un minimo di €/mq. 310,00 e un massimo di €/mq. 460,00 per magazzini in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1	74,00 mq	380,00 €/mq	28.120,00	100,00%	€ 28.120,00
				Valore di stima:	€ 28.120,00

Valore di stima: € 28.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.060,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1
Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 75, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.880,00
Lo scrivente ha rilevato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. I prezzi riscontranti riferiti a tale periodo di rilevamento oscillano tra un min. €/mq. 310,00 e un max. €/mq. 460,00 per magazzini in buono stato manutentivo e conservativo e quindi commerciabili ai fini dell'uso.

Identificativo corp.	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1	76,00 mq	380,00 €/mq	€ 28.880,00	100,00%	€ 28.880,00
				Valore di stima:	€ 28.880,00

Valore di stima: € 28.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.440,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tortoreto, li 22/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Felice D'Ignoti Tony

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolarità Urbanistiche e Documentazione Ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T
Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 33, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 21.118,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento piano T
Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 34, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 65.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1
Appartamento sito al piano Primo con annesso piccolo fondaco al piano Seminterrato e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 2 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 37, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di

quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 73.920,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T
Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 40, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 65.100 00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - viale Risorgimento, piano T
Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446 Sub. 42, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 14.143,75

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 4, piano 3-4-T
Appartamento sito al piano Terzo e Quarto con annesso piccolo fondaco al piano Terra e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 4 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 66, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone

urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 70.400,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1
Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 74, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 14.060,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1
Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 75, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel vigente PRG del comune di Montorio al Vomano (TE) in più zone urbanistiche. La maggior consistenza è comunque su zona edificabile. Per una miglior presa visione di quanto descritto lo scrivente ha provveduto a scaricare dal sito ufficiale del comune i dati urbanistici che si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 14.440,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 437/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.118,75

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 33, Categoria A10	Superficie	109,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.		
Descrizione:	Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.100,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 34, Categoria A10	Superficie	336,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.		
Descrizione:	Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.920,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 2, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 37, Categoria A2	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un discreto stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano Primo con annesso piccolo fondaco al piano Seminterrato e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 2 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € (5.10),00

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 40, Categoria A10	Superficie	30 00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.		
Descrizione:	Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.143,75

Bene N° 5 - Ufficio	
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 42, Categoria A10	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.		
Descrizione:	Locale ad uso ufficio in pessimo stato manutentivo e conservativo sito al piano Terra di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.400,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, edificio 4, piano 3° - 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 66, Categoria A2	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un discreto stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano Terzo e Quarto con annesso piccolo fondaco al piano Terra e facente parte di una palazzina condominiale identificata col numero 4 all'interno di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.060,00

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 74, Categoria C2	Superficie	74,00 mq

Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.
Descrizione:	Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.440,00

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 46, Sub. 75, Categorie C2	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite oggetto di pignoramento, allo stato attuale presenta un pessimo stato manutentivo e conservativo, in stato di abbandono con evidenti segni di degrado.		
Descrizione:	Locale magazzino in sufficiente stato manutentivo e conservativo sito al piano Seminterrato di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. Il cespite oggetto di pignoramento presenta diverse e consistenti irregolarità e/o difformità sia a livello urbanistico, che catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		