

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

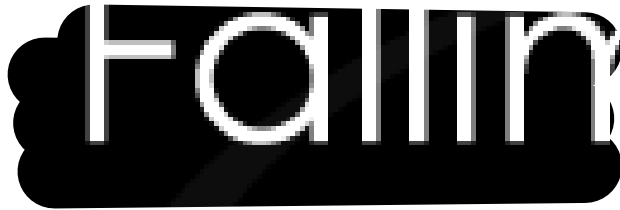
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento, 158.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Fatti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17



<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 07/01/2022, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, con studio in Via J.J. Rousseau, 18 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email [barbara.dimarco@hotmail.it](mailto:barbara.dimarco@hotmail.it), PEC [barbara.dimarco@archiworldpec.it](mailto:barbara.dimarco@archiworldpec.it), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario e in data 10/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento, 158

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO AL VOMANO (TE) - VIA RISORGIMENTO**

---

Diritti di 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al Piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da n. 5 palazzine a destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare è composta da:

- unità abitativa con ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni;
- balcone e un ampio terrazzo;
- fondaco.

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) - VIA RISORGIMENTO, 158**

---

Diritti di 1/1 di piena proprietà su Ufficio posto al Piano Terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da n. 5 palazzine a destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare è composta da due locali e un bagno.

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



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato in data 03/09/2021 e depositato in data 22/09/2021.
- Istanza di Vendita depositata in data 11/10/2021.
- Certificazione notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale depositata in data 29/11/2021.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 11/10/2021.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



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



### CONFINI

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di Teramo al Foglio 37 particella 446 Sub. 35 confina catastalmente:

- a Nord con adiacente terrazzo di altra ditta.
- ad Est con spazi esterni,
- a Sud con vano scala ed altra porzione immobiliare,
- ad Ovest in parte con vano scala in parte con spazi esterni.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	135,45 mq	148,90 mq	1,00	148,90 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,95 mq	12,30 mq	0,30	3,69 mq	0,00 m	1
Terrazza	46,75 mq	48,30 mq	0,30	14,49 mq	0,00 m	1
Fondaco	6,00 mq	7,00 mq	1,00	8,00 mq	2,55 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>174,08 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>174,08 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità industriale in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia" e successive;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione industriale e si riporta la scheda con riferimento

all'Allegato C "Elaborati Grafici". I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il Sub. 35 risulta tale dalla data di presentazione del 12/04/1976.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Valore	Piano	Graffato
	37	446	35		A2	4	7,5 vani	162 mq	619,75 €	S1-1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso residenziale non di recente realizzazione, si presenta in sufficienti condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è appena sufficiente.

Le condizioni dell'unità abitativa sono pessime e riversano in uno stato di degrado; sono presenti consistenti infiltrazioni di acqua piovana e macchie di umidità con relativi distacchi di intonaci, pitture e controsoffitti.

Il solaio della terrazza presenta un avvallamento con relativo distacco di pavimentazione. Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia alle strutture che alle finiture interne ed esterne.

## PARTI COMUNI

I locali posti al piano terra (ingresso condominiale e vano scala) ed i locali posti al piano primo seminterrato (locale tecnico) pur se risultano indicati nella planimetria catastale al Foglio 37 Particella 446 sub.35 sono ad uso comune.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Complesso costituito da più palazzine a destinazione residenziale e commerciale.
- Strutture di fondazione: in C.A..
- Strutture portanti verticali: in C.A..
- Solai di piano: in latero-cemento.
- Struttura di copertura: piana in latero cemento relativa alle porzioni "a terrazzo".
- Divisori interni in laterizio.
- Pareti esterne in laterizio e finitura intonacata con tinteggiatura.
- Spazi Comuni: galleria comune a tutte le palazzine per gli ingressi ai vari appartamenti e locali commerciali, scivolo per i garage al piano seminterrato in battuto di cemento.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in complesso costituito da più palazzine a destinazione residenziale e commerciale.
- Altezza interna utile: sotto trave 3,05 ml, controsoffitto 2,85 ml.
- Pavimentazione interna: ceramica.
- Pareti interne: tinteggiatura.
- Infissi esterni: finestre e porte-finestre in legno con vetri singoli e avvolgibili in pvc.
- Infissi interni: porte in legno taburato e portone d'ingresso in legno.
- Rivestimento bagno: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Pavimentazione balcone e terrazzo: ceramica.
- Impianto elettrico, idrico-sanitario: presente, in pessimo stato di manutenzione da revisionare.
- Impianto termico presente in pessimo stato di manutenzione da revisionare.
- Pertinenza: fondaco al piano primo sottostrada

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona poco distante dal centro del paese.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona.
- Prossimità al verde: Normale.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Appena Sufficiente, fabbricato non di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale e commerciale.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Sufficienti.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard

Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: pessimo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Grado delle rifiniture: tipiche dell'epoca di costruzione.
- Piano: primo.
- Affaccio: normale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'unità abitativa al momento dell'accesso effettuato in data 15/02/2022 e successivi, risulta essere libera.

Riguardo al fondaco annesso all'unità abitativa è stato necessario un ulteriore accesso effettuato in data 11/04/2022 visto l'impossibilità di accesso nel primo sopralluogo, pertanto anch'esso risulta libero da persone, all'interno sono presenti beni mobili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il sig. [REDACTED], era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà della porzione immobiliare oggetto del presente lotto per aver realizzato il fabbricato di cui è parte su terreno pervenutogli in virtù di

- Atto di Compravendita Repertorio n. 51904 Notaio Ercole Bracone del 28/10/1968 [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1968 al 15/04/2022	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Reperitorio n.	Raccolta N°
		Ercole Bracone	28/10/1968	5.904	

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

Come meglio visibile nell' "Allegato G - Ispezioni ipotecarie: elenco note, iscrizioni e trascrizioni", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/04/2022, 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. 19241 - Reg. part. 5110  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
[REDACTED]  
Capitale: € 85.000,00  
Spese: € 85.000,00  
Percentuale interessi: 3,75 %  
Rogante: GIANNELLA EUGENIO





Data: 18/11/2010  
 N° repertorio: 43796  
 N° raccolta: 13219

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Teramo il 22/09/2021  
 Reg. gen. 14816 - Reg. part. 10964  
 Quota: 1/1

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio Al Vomano e dai accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Montorio Al Vomano (Te), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove è in corso l'attività immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, prevede:

- 72,8% in zona B1 - Zone edificate intensive di recente formazione Art. 11.2 N.T.A;
- 18,9% in zona 19.2 - Zona agricola a conservazione integrale Art. 19.2 N.T.A;
- 5,8% in zona 19.4 - Zona agricola a trasformabilità mirata Art. 19.4 N.T.A;
- 2,5% in zona 11.1 - Zone per la viabilità Art. 11.1 N.T.A;

I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. di N.T.A. sono riportanti nell'“Allegato E- Documentazione Urbanistica”.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato risulta dotato di certificato di Abitabilità.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Montorio al Vomano, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.1450 Pratica n 359 del 10.08.1968.



- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.7687 Pratica n 429 del 29.08.1968.
- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.865 Pratica n 583 del 06.03.1971.
- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n. 871 Pratica n 584 del 30.03.1971.
- Certificato di conformità dei lavori eseguiti al progetto autorizzato dell'ufficio Genio Civile di Teramo Prot.n.3618 del 30.03.1971,
- Dichiarazione di Abitabilità del 31.12.1970,
- Dichiarazione di abitabilità del 08.03.1971.
- Dichiarazione di Abitabilità del 29.12.1972.
- Certificazione di Abitabilità del 29.11.1973,
- Dichiarazione di Abitabilità del 04.01.1974,
- Dichiarazione di Abitabilità del 01.02.1974,
- Dichiarazione di Abitabilità del 19.06. 1974.

Sulla base degli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni, e sulla base dei soli elaborati forniti dall'ente a seguito di accesso agli atti:

- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.865 Pratica n 583 del 06.03.1971" e
- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n. 871 Pratica n 584 del 30.03.1971

in riferimento alla porzione immobiliare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche tramezzature interne;
- modifiche aperture esterne;
- modifiche dei balconi e del terrazzo (non risulta indicata in planimetria la divisione esistente sul terrazzo)
- diverse conformazioni e planimetria nella zona di ingresso del vano scala

L'eventuale aggiudicatario avrà 20 giorni (o tempo) dall'emissione del decreto di trasferimento per presentare a propria cura e spese pratiche edilizia in sanatoria per eventuali opere difformi e sanabili.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / A. E.  
In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/03/2003, D. Lgs. n. 11 del 20/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013, Decreto 26/06/2015, D. Lgs. n. 141 del 18/07/2016, DL n. 244 del 30/12/2016 e D. Lgs. n. 48 del 10/06/2020 e successive si precisa la necessità di provvedere alla redazione degli Attestati di Prestazione per l'eventuale vendita immobili oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione per la vendita la class energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

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

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

Come comunicato dall'Amministratore di condominio (vedasi "Allegato H - Documentazione condominiale"):

- le spese condominiali (Tot Gestione) Esercizio 01/01/2021-31/12/2021 = circa € 195,44;
- le spese condominiali (Tot Gestione) Esercizio 01/01/2022-31/12/2022 = circa € 195,26;
- non è stata fornita informazione circa la presenza di spese straordinarie deliberate.

Salvo diversa quantificazione in sede di trasferimento.



---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento, 158

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato in data 03/09/2021 e depositato in data 22/09/2021.
- Istanza di Vendita depositata in data 11/10/2021.
- Certificazione notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale depositata in data 29/11/2021.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 11/10/2021.

---

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



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

- 

---

### CONFINI

---

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di Teramo al Foglio 37 Particella 446 Sub. 41 confina catastralmente:

- a Nord con altra porzione immobiliare.
- ad Est con spazi esterni (galleria),
- a Sud con altra porzione immobiliare,
- ad Ovest con spazi esterni.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	47,50 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità industriale in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia" e successive;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione industriale e si riporta la scheda con riferimento all' "Allegato C - Elaborati Grafici". I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il Sub. 41 risulta tale dalla data di presentazione del 12/04/1976.

## 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	41		A10	U	2,5 vani	51 mq	761,77 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso residenziale non di recente realizzazione, si presenta in sufficienti condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è appena sufficiente.

Le condizioni dell'unità immobiliare sono pessime e riversano in uno stato di degrado; sono presenti consistenti infiltrazioni di acqua piovana e macchie di umidità con relativi distacchi di intonaci e pitture.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia alle finiture interne che esterne.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Complesso costituito da più palazzine a destinazione residenziale e commerciale.
- Strutture di fondazione: in C.A..
- Strutture portanti verticali: in C.A..
- Solai di piano: in latero-cemento;
- Struttura di copertura: piana in latero cemento relativa alle porzioni "a terrazzo".
- Divisori interni in laterizio.
- Pareti esterne in laterizio e finitura intonacata con tinteggiatura.
- Spazi Comuni: galleria comune a tutte le palazzine per gli ingressi ai vari appartamenti e locali commerciali, scivolo per i garage al piano seminterrato in battuto di cemento.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Ufficio posto al piano primo di un complesso di più ampie dimensioni costituito da più palazzine a destinazione residenziale e commerciale.
- Altezza interna utile: 3,50 ml.
- Pavimentazione interna: ceramica.
- Pareti interne: tinteggiatura.
- Infissi esterni: finestre in legno con vetri singoli e avvolgibili in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburato e portone d'ingresso in metallo e vetro.
- Rivestimento bagno: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Impianto elettrico, idrico-sanitario: presente, in pessimo stato di manutenzione da revisionare.
- Impianto termico: presente in pessimo stato di manutenzione da revisionare.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona poco distante dal centro del paese.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona.
- Prossimità al verde: normale.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Appena Sufficiente, fabbricato non di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale e commerciale.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Sufficienti.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: pessimo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Grado delle rifiniture: tipiche dell'epoca di costruzione.
- Piano: Terra.
- Affaccio: normale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare al momento dell'accesso effettuato in data 15/02/2022 e successivi, risulta essere libera.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Il sig. Marano Giovanni, nato a Tossicia (TE) il 03/04/1940 C.F. MRNGNN40D03L314P, era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà della porzione immobiliare oggetto del presente lotto per aver realizzato il fabbricato di cui è parte su terreno pervenutogli in virtù di

- Atto di Compravendita Repertorio n. 51904 Notaio Ercole Bracone del 28/10/1968 dalle Sig.re Possenti Michelina e Assunta.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1968 al 15/04/2022	Marano Giovanni, nato a Tossicia (TE) il 03/04/1940, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: MRNGNN40D03L314P	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ercole Bracone	28/10/1968	51904	

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

Come meglio visibile nell' "Allegato G - Ispezioni ipotecarie: elenco note, iscrizioni e trascrizioni", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/04/2022, 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. 19241 - Reg. part. 5110  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
[REDACTED]  
Capitale: € 85.000,00  
Spese: € 85.000,00  
Percentuale interessi: 3,75 %  
Rogante: GIANNELLA EUGENIO  
Data: 18/11/2010  
N° repertorio: 43796  
N° raccolta: 13219

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 22/09/2021  
Reg. gen. 14816 - Reg. part. 10964



Quota: 1/1

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio Al Vomano e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Montorio Al Vomano (Te), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore generale attualmente vigente, ricade:

- 72,8% in zona B1 - Zone edificate intensive di recente formazione Art. 11.2 N.T.A.;
- 18,9% in zona 19.2 - Zona agricola a conservazione integrale Art. 19.2 N.T.A.;
- 5,8% in zona 19.4 - Zona agricola a trasformabilità mirata Art. 19.4 N.T.A.;
- 2,5% in zona 11.1 - Zone per la viabilità Art. 11.1 N.T.A.;

I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. di N.T.A. sono riportanti nell'Allegato E Documentazione Urbanistica".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Montorio al Vomano, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.1450 Pratica n 359 del 10.08.1968.
- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.7687 Pratica n 429 del 29.08.1968.
- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.865 Pratica n 583 del 06.03.1971.
- Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n. 871 Pratica n 584 del 30.03.1971.
- Certificato di conformità dei lavori eseguiti al progetto autorizzato dell'ufficio Genio Civile di Teramo Prot.n.3618 del 30.03.1971,
- Dichiarazione di Abitabilità del 31.12.1970,
- Dichiarazione di abitabilità del 08.03.1971.
- Dichiarazione di Abitabilità del 29.12.1972.
- Certificazione di Abitabilità del 29.11.1973,
- Dichiarazione di Abitabilità del 04.01.1974,
- Dichiarazione di Abitabilità del 01.02.1974,
- Dichiarazione di Abitabilità del 19.06. 1974.



Sulla base degli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni, e sulla base dei soli elaborati forniti dall'ente a seguito di accesso agli atti:

Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n.865 Pratica n 583 del 06.03.1971" e

Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili Prot. n. 871 Pratica n 584 del 30.03.1971

in riferimento alla porzione immobiliare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- individuazione planimetrica non identificata sugli elaborati progettuali in quanto indicato come unico locale al piano terra, senza divisioni tra i vari locali
- variazione nella distribuzione interna (non sono indicati i due locali ed il servizio igienico);
- modifiche aperture esterne.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013, Decreto 26/06/2015, D. Lgs. n. 141 del 18/07/2016, DL n. 244 del 30/12/2016 e D. Lgs. n. 48 del 10/06/2020 e successive si precisa la necessità di provvedere alla redazione degli Attestati di Prestazione per l'eventuale vendita immobili oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione per la vendita la classificazione energetica dei beni e il loro indice di prestazione energetica.

L'eventuale aggiudicazione avrà 20 giorni (di tempo) dalla emissione del decreto di trasferimento per presentare a norma la spesa pratica edilizia sanatoria per eventuali opere difformi non sanabili

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Come comunicato dall'Amministratore di condominio (vedasi "Allegato H - Documentazione condominiale"):

- le spese condominiali (Tot Gestione) Esercizio 01/01/2021-31/12/2021 = circa € 52,48;
- le spese condominiali (Tot Gestione) Esercizio 01/01/2022-31/12/2022 = circa € 50,86;
- non è stata fornita informazione circa la presenza di spese straordinarie deliberate.

Salvo diversa quantificazione in sede di trasferimento.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie, le presunte caratteristiche ai fini energetici, i diritti di proprietà pignorati e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari OM (Casseatori Mercato Immobiliare) "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24 Ore".

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo, quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

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

### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento

Diritti di 1/1 di piena proprietà su Appartamento posto al Piano Primo di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da n. 5 palazzine a destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare è composta da: - unità abitativa con ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni; - balcone e un ampio terrazzo; - fondaco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 35, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento, 172	174,08 mq	540,00 €/mq	€ 94.003,20	100,00%	€ 94.003,20
Valore di stima in c.t.:					€ 94.000,00



Valore di stima del bene in c.t.: € 94.000,00  
 Deprezzamento del 35,00 %  
**Valore finale di stima: € 61.000,00 in c.t.**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 61.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 35% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento, 158

Diritti di 1/1 di piena proprietà su Ufficio posto al Piano Terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da n. 5 palazzine a destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare è composta da due locali e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 446, Sub. 41, Categoria A10

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Montorio al Vomano (TE) - Via Risorgimento 172	51,00 mq	620,00 €/mq	€ 31.620,00	100,00%	€ 31.620,00
Valore di stima in c.t.:					€ 32.000,00

Valore di stima del bene in c.t.: € 32.000,00  
 Deprezzamento del 25,00 %  
**Valore finale di stima: € 24.000,00 in c.t.**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 24.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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

Sant'Egidio alla Vibrata, li 16/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. Di Marco Barbara



## ALLEGATI

---

### LOTTO 1

Allegato A - Inquadramento territoriale

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Elaborati grafici

Allegato D - Documentazione comunale

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Provenienza

Allegato H - Documentazione condominiale

Documentazione fotografica

### LOTTO 2

Allegato A - Inquadramento territoriale

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Elaborati grafici

Allegato D - Documentazione comunale

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Provenienza

Allegato H - Documentazione condominiale

Documentazione fotografica

