

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Fallimenti e  
ASTE



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Titolarità .....                                                  | 3  |
| Confini.....                                                      | 4  |
| Consistenza .....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 4  |
| Dati Catastali .....                                              | 5  |
| Stato conservativo .....                                          | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 5  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                         | 8  |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2018 del R.G.E..... | 12 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00</b> .....       | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 13 |



## INCARICO

---

All'udienza del 02/07/2018, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2018 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 del Forte 14, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di un appartamento posto al piano primo - composto da ingresso, soggiorno, tre camere, un bagno, cucina con balcone a livello prospiciente un pozzo luce - di un edificio sito a Montorio al Vomano (TE) in Via del Forte n.14.

Al Catasto Fabbricati del Comune detta unità immobiliare è censita al foglio 54 particella 159 sub.15.

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra, ed è situato nel pieno centro di Montorio al Vomano (TE). In prossimità dell'edificio sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti. I collegamenti stradali sono buoni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Data l'irreperibilità dell'esecutato, è stata inoltrata richiesta di ausilio per l'accesso forzoso. In sede di sopralluogo è stato poi possibile accedere all'immobile grazie alla presenza della ex moglie del debitore.

## 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

vano scala, restante proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*# salvo se altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 136,00 mq        | 141,00 mq        | 1,00         | 141,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 141,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 141,00 mq                |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 06/04/1985 al 02/12/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159<br>Categoria A4                                                            |
| Dal 02/12/1993 al 16/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Piano 1                 |
| Dal 02/12/1993 al 16/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 11<br>Categoria A5<br>Cl.3, Cons. 2 vani<br>Piano 1                  |
| Dal 02/12/1993 al 16/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 3<br>Categoria A5<br>Cl.3, Cons. 2 vani<br>Piano 1                   |
| Dal 16/09/2004 al 22/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 15<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6,5<br>Rendita € 328,98<br>Piano 1 |
| Dal 22/11/2004 al 20/12/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 15<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6,5<br>Rendita € 328,98            |

|                              |                   |                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano 1                                                                                                                                                  |
| Dal 20/12/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 15<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6,5<br>Rendita € 328,98<br>Piano 1                                |
| Dal 09/11/2015 al 26/01/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 54, Part. 159, Sub. 15<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 141 mq<br>Rendita € 328,98<br>Piano 1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 54     | 159   | 15   |                     | A2        | 1      | 6,5         | 141 mq               | 328,98 € | 1     |          |

## STATO CONSERVATIVO

Le schede Aedes di rilevamento del danno post sisma riportano per l'intero aggregato un meccanismo di ribaltamento della facciata innescato, ma lo stato conservativo interno del bene è nel complesso buono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene staggito è un appartamento al primo piano di un edificio collocato in un aggregato edilizio situato nella zona est del tessuto storico del Comune di Montorio al Vomano, tra via della Conserva e via del Forte. E' un insieme di fabbricati che storicamente costituivano le case mura di bordo del nucleo storico; si tratta prevalentemente di fabbricati accorpati di tre piani il cui attacco a terra segue un andamento acclive verso sud; le costruzioni hanno al loro interno delle chiostrine necessarie per illuminare i vani posti verso le zone interne.

L'edificio in cui si trova l'appartamento è in pietrame e muratura e si compone di 3 piani fuori terra. L'ingresso dello stabile si trova sul fronte sud sulla via del Forte, ma l'appartamento in questione occupa la porzione dell'immobile che affaccia su via della Conserva: attraversando un piccolo atrio e salendo due rampe di scale si accede al portone di ingresso dell'abitazione, situato appunto a nord, accanto al quale è ubicata una porta interamente in vetro che affaccia su una corte interna di proprietà esclusiva. Il bene in procedura è composto da ingresso, soggiorno, tre camere, un bagno, una cucina con balcone a livello prospiciente un pozzo luce. L'abitazione ha un'altezza utile interna di m.3.35, con solaio realizzato in volterrane - travi d'acciaio e cupolino in mattoni: solo nella camera a nord-est è presente una controsoffittatura in legno per cui l'altezza risulta essere di m.2.90; pavimentazione in

piastrelle monocottura 33x33, porte interne in legno tamburato con finitura impiallacciata, infissi interni in legno con vetrocamera e sistema oscurante a persiane in legno massello; nel bagno è presente il rivestimento a tutta altezza, in piastrelle 20x20 di monocottura coordinato con il pavimento. I sanitari dei bagni e la rubinetteria sono di media qualità. Dalla porta-finestra della cucina si accede a un piccolo balcone a livello su un pozzo luce, il cui parapetto è in laterizio. L'impianto termico è alimentato con camino a pellet posto all'interno della zona giorno con corpi scaldanti in acciaio; la caldaia, di vecchia generazione, è situata nella corte interna; l'impianto elettrico è sembrato in buono stato di conservazione ma al momento del sopralluogo non è stata possibile una verifica data la mancanza di elettricità dovuta allo stato di inagibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                       |            |               |             |
|----------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/12/1993 | **** Omissis **** | Compravendita              |            |               |             |
|                |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Giovanni Battista Bracone  | 02/12/1993 | 70597         |             |
|                |                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                |                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria RR II Teramo | 30/12/1993 | 13874         | 9791        |
|                |                   | Registrazione              |            |               |             |
|                |                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 22/11/2004 | **** Omissis **** | Compravendita              |            |               |             |
|                |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Teresa De Rosa             | 22/11/2004 | 24677         | 7384        |
|                |                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                |                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria RR II Teramo | 23/11/2004 | 20589         | 13738       |
|                |                   | Registrazione              |            |               |             |
|                |                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Dall'atto trascritto al n. RP 9791 del 1993 risulta che il bene "pervenne alla venditrice in virtù di successione legittima in morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che era nata a Montorio al Vomano (detta anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il 15 aprile 1913 deceduta in Roma il 4 giugno 1985 e la cui eredità è devoluta per legge in favore di essa venditrice avendo il coniuge superstite rinunciato alla eredità puramente e semplicemente; giusta dichiarazione di successione n. 42/10380 registrata presso

l'Ufficio del Registro di Roma in data 7 ottobre 1985".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 26/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 23/11/2004  
Reg. gen. 20590 - Reg. part. 3652  
Importo: € 200.000,00  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Rogante: Teresa De Rosa  
Data: 22/11/2004  
N° repertorio: 24678  
N° raccolta: 7385

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 31/05/2018  
Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5550  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio in cui si trova l'immobile staggito insiste in "Zone residenziali storiche" del Piano Regolatore Generale, normate dall'art. 14.1 delle N.T.A.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistico-edilizia e completamento (trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate, ricostruzione di edifici fatiscenti o demoliti ed eventuali ampliamenti) al fine di riqualificare e valorizzare sotto il profilo storico-architettonico, funzionale e ambientale il tessuto urbano. Gli interventi edilizi di cui sopra, eccezion fatta per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione ed il restauro conservativo, sono consentiti previa approvazione di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ciascuno esteso alla superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia.

Le aree in oggetto rientrano all'interno di un piano attuativo; per quanto riguarda la Microzonazione sismica rientrano in Zona 7-zona stabile suscettibile di amplificazione locale; per il 27,5% in Zona P3-Pericolosità molto elevata del P.A.I.; per il 100% in Area 8-Ambito fluviale fiumi Vomano e Tordino del P.R.P.; per il 100% in Zona P.N.P. del Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga di previsione.

Inoltre, con deliberazione di consiglio comunale n.56 del 5 Agosto 2016 è stato adottato il Piano Di Ricostruzione AMBITO 2 – CAPOLUOGO e con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 8 Agosto

2017 si è preso atto del nulla osta dell'USRC e si è proceduto all'approvazione del PDR AMBITO 2 - CAPOLUOGO, che inserisce il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di stima nell'aggregato A2.22. Si tratta, secondo quanto riportato nel PdR, di un aggregato che presenta una situazione relativa al danneggiamento molto eterogenea in cui "coesistono edifici con esiti di danno inagibile, con altri temporaneamente inagibili, fino a porzioni edificate agibili o prive di esito per mancato sopralluogo. Data la non omogeneità degli esiti, quindi del diverso danneggiamento subito dagli edifici, e la particolare configurazione geometrica nonché morfologica dell'aggregato edilizio, si è ritenuto opportuno suddividere lo stesso in unità minime di intervento (UMI)". In particolare, l'immobile in cui è ubicato il bene staggito risulta essere agibile (cfr "PdR - esiti di agibilità" e "PdR - Aggregato A2.22". Per esso il PdR individua come categorie di intervento INTERVENTO 01 (MO manutenzione ordinaria - MS manutenzione straordinaria - RC restauro conservativo)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificazione dell'immobile in oggetto e il compendio di cui esso fa parte è stata iniziata ed ultimata in data antecedente al 1 settembre 1967; relativamente ad esso non sono state apportate modifiche, variazioni o mutamenti di destinazioni d'uso se non per lavori di straordinaria manutenzione, per cui è stata rilasciata dal comune di Montorio al Vomano Autorizzazione n. 6 del 9 febbraio 1994, con cui si variava sostanzialmente l'aspetto distributivo interno, si migliorava la situazione igienico-sanitaria ed impiantistica e si sostituivano gli infissi.

Rispetto a quanto autorizzato, lo stato dei luoghi è conforme, salvo che per una piccolissima difformità relativa ad un tramezzo del bagno, facilmente sanabile come intervento di edilizia libera.

### **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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via del Forte 14, piano 1**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo - composto da ingresso, soggiorno, tre camere, un bagno, cucina con balcone a livello prospiciente un pozzo luce - di un edificio sito a Montorio al Vomano (TE) in Via del Forte n.14. Al Catasto Fabbricati del Comune detta unità immobiliare è censita al foglio 54 particella 159 sub.15. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra, ed è situato nel pieno centro di Montorio al Vomano (TE). In prossimità dell'edificio sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti. I collegamenti stradali sono buoni.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 159, Sub. 15, Categoria A2**

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

**Valore di stima del bene: € 140.000,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle variabili che determinano il valore ordinario ovvero il più probabile valore di mercato, nello stato in cui si trova, supposto in condizioni medie per la zona, quali: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed inoltre la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per quanto riguarda quest'ultima, nel 2° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. Le ultime rilevazioni disponibili sono appunto quelle relative al primo semestre del 2016 e indicano un valore unitario che va da 590 a 880 €/mq per abitazioni civili site in quella zona. Date le condizioni del bene, ci si attesta su un valore di 700 €/mq.

Come evidenziato in perizia, il bene staggito è ricompreso in un aggregato edilizio all'interno del perimetro individuato dal Piano di Ricostruzione di Montorio capoluogo: i vari proprietari possono riunirsi in consorzio e presentare al Comune un progetto unitario per l'intero aggregato o agire per unità minime di intervento. Il contributo concesso, stando all'elaborato L - calcolo della spesa - Ambito 2 del PdR, ammonta a circa 57.000 € per il singolo sub, circa 700.000 € per l'UMI e circa 3.850.000 per l'intero aggregato.

Per definire l'attuale valore dell'appartamento dunque non si può non tenere conto di questi dati, intesi come funzionali per individuare il valore di trasformazione: al valore unitario di 700 €/mq, date le caratteristiche e le peculiarità dell'immobile, si aggiungono dunque 300 €/mq indicati dal PdR come contributo convenzionale unitario, e si determina un valore unitario di 1.000 €/mq.

E' necessario infine segnalare la contingenza per cui il bene non risulterebbe immediatamente fruibile né è possibile al momento per la sottoscritta indicare date certe di futuro utilizzo.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, tenendo conto di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

| Identificativo corpo                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Montorio al Vomano (TE) - Via del Forte 14, piano 1 | 141,00 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 141.000,00       | 100,00%          | € 141.000,00 |
| Valore di stima:                                                             |                          |                 |                    |                  | € 141.000,00 |

Valore di stima: € 141.000,00

**Valore finale di stima: € 140.000,00**

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

Teramo, li 30/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Federica Masci

Fallimenti e  
ASTE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via del Forte 14, piano 1**  
Si tratta di un appartamento posto al piano primo - composto da ingresso, soggiorno, tre camere, un bagno, cucina con balcone a livello prospiciente un pozzo luce - di un edificio sito a Montorio al Vomano (TE) in Via del Forte n.14. Al Catasto Fabbricati del Comune detta unità immobiliare è censita al foglio 54 particella 159 sub.15. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra, ed è situato nel pieno centro di Montorio al Vomano (TE). In prossimità dell'edificio sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti. I collegamenti stradali sono buoni.  
**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 159, Sub. 15, Categoria A2**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**  
Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile staggito insiste in "Zone residenziali storiche" del Piano Regolatore Generale, normate dall'art. 14.1 delle N.T.A. Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistico-edilizia e completamento (trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate, ricostruzione di edifici fatiscenti o demoliti ed eventuali ampliamenti) al fine di riqualificare e valorizzare sotto il profilo storico-architettonico, funzionale e ambientale il tessuto urbano. Gli interventi edilizi di cui sopra, eccezion fatta per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione ed il restauro conservativo, sono consentiti previa approvazione di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ciascuno esteso alla superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia. Le aree in oggetto rientrano all'interno di un piano attuativo; per quanto riguarda la Microzonazione sismica rientrano in Zona 7-zona stabile suscettibile di amplificazione locale; per il 27,5% in Zona P3-Pericolosità molto elevata del P.A.I.; per il 100% in Area 8-Ambito fluviale fiumi Vomano e Tordino del P.R.P.; per il 100% in Zona P.N.P. del Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga di previsione. Inoltre, con deliberazione di consiglio comunale n.56 del 5 Agosto 2016 è stato adottato il Piano Di Ricostruzione AMBITO 2 - CAPOLUOGO e con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 8 Agosto 2017 si è preso atto del nulla osta dell'USRC e si è proceduto all'approvazione del PDR AMBITO 2 - CAPOLUOGO, che inserisce il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di stima nell'aggregato A2.22. Si tratta, secondo quanto riportato nel PdR, di un aggregato che presenta una situazione relativa al danneggiamento molto eterogenea in cui "coesistono edifici con esiti di danno inagibile, con altri temporaneamente inagibili, fino a porzioni edificate agibili o prive di esito per mancato sopralluogo. Data la non omogeneità degli esiti, quindi del diverso danneggiamento subito dagli edifici, e la particolare configurazione geometrica nonché morfologica dell'aggregato edilizio, si è ritenuto opportuno suddividere lo stesso in unità minime di intervento (UMI)". In particolare, l'immobile in cui è ubicato il bene staggito risulta essere agibile (cfr "PdR - esiti di agibilità" e "PdR - Aggregato A2.22". Per esso il PdR individua come categorie di intervento INTERVENTO 01 (MO manutenzione ordinaria - MS manutenzione straordinaria - RC restauro conservativo)

**Prezzo base d'asta: € 140.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Montorio al Vomano (TE) - Via del Forte 14, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 159, Sub. 15, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 141,00 mq |
| Stato conservativo:      | Le schede Aedes di rilevamento del danno post sisma riportano per l'intero aggregato un meccanismo di ribaltamento della facciata innescato, ma lo stato conservativo interno del bene è nel complesso buono.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Descrizione:             | Si tratta di un appartamento posto al piano primo - composto da ingresso, soggiorno, tre camere, un bagno, cucina con balcone a livello prospiciente un pozzo luce - di un edificio sito a Montorio al Vomano (TE) in Via del Forte n.14. Al Catasto Fabbricati del Comune detta unità immobiliare è censita al foglio 54 particella 159 sub.15. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra, ed è situato nel pieno centro di Montorio al Vomano (TE). In prossimità dell'edificio sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti. I collegamenti stradali sono buoni. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 23/11/2004  
Reg. gen. 20590 - Reg. part. 3652  
Importo: € 200.000,00  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Rogante: Teresa De Rosa  
Data: 22/11/2004  
N° repertorio: 24678  
N° raccolta: 7385

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 31/05/2018  
Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5550  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

