pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pavone Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2026 del R.G.E.

promossa da

contro

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori			
	Procedura Esecutiva :	R.G.E. 20/2026			
	Creditore Procedente:				
	privilegio fondiario	X	si		no
	Debitore:				
	Numero lotti proposto	1			

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	**38.000,00**			
	tipologia beni del lotto	Locale commerciale			
	diritto reale	X	proprietà		altro diritto reale
	limiti del titolo	X	100%		quota
	Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - [illegible] piano T			
		Situazione Locatizia			
lotto 1	occupazione del debitore		si	X	no
	occupazione di terzi		si	X	no
	congruità canone		si		no
	regolarità pagamenti		si		no
	Regolarità Edilizia		si	X	no
	costi regolarizzazione	*Si stimano circa 6.000, euro tra spese tecniche ed adeguamento impianti*			

Fallimenti ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 6
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2026 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00 13

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

INCARICO

All'udienza del 15/03/2026, il sottoscritto Geom. Pavone Ettore, con studio in Via Lungomare Trento n.103/E - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email: ettorepavone@hotmail.it, PEC ettore.pavone@geopec.it, Tel. 346 0968206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - [illegible] piano T (Coord. Geografiche: 42.58418, 13.63907)

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1, categoria C/1 – negozi e botteghe, ubicato in [illegible].

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato condominiale realizzato presumibilmente tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80, con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, ubicato in zona centrale e urbanizzata del Comune, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, residenze e servizi pubblici.

Il locale presenta affaccio diretto su strada mediante ampie vetrine prospicienti Via Duca degli Abruzzi, elemento che garantisce buona visibilità commerciale e adeguata luminosità interna. L'accesso avviene direttamente dal fronte strada attraverso ingressi indipendenti posti al piano terra.

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto urbano completamente servito, con presenza nelle immediate vicinanze di parcheggi pubblici, attività commerciali, istituti bancari, uffici e principali servizi cittadini, risultando pertanto idonea allo svolgimento di attività commerciali, professionali o direzionali.

Dal punto di vista urbanistico, la particella ricade in zona "B1 – Zone edificate intensive di recente formazione" secondo il vigente Piano Regolatore Generale comunale.

L'edificio ricade inoltre in area classificata dalla microzonazione sismica comunale come "Zona stabile suscettibile di amplificazione locale".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Via Duca Degli Abruzzi, n.149, edificio /, scala /, interno /, piano T

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

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:

- **(Proprietà 1/1)**

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

- **(Proprietà 1/1)**

CONFINI

L'unità immobiliare al piano terra, identificata al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1, risulta confinante:
a Nord: altra proprietà (area di pertinenza del fabbricato)
a Sud:
a Est: altra unità immobiliare / area di pertinenza
a Ovest: altra proprietà / area di pertinenza
Come da planimetria catastale in atti
(i confini sono desunti graficamente dalla planimetria catastale del 14/09/1978)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	91,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,60 m	T
			Totale superficie convenzionale:	101,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	101,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/09/1978** al **13/05/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 352, Sub. 1 Categoria C1, Cl.4, Cons. 90 mq, Sup. catastale 100 mq, Rendita € 1.399,08, Piano T

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276 6f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	352	1		C1	4	90		1399,08 €	T	

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Dai sopralluoghi effettuati sono emerse difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Tali difformità risultano sanabili mediante pratica urbanistica e aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

l'unità immobiliare si presenta in condizioni tali da richiedere interventi di ristrutturazione leggera, nonché la revisione e l'adeguamento degli impianti in funzione dell'uso commerciale.

PARTI COMUNI

Come per legge

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni '70 e '80, con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Le fondazioni sono presumibilmente in calcestruzzo armato continuo, mentre i solai sono in laterocemento e la copertura è piana o a falde leggere con manto impermeabile tradizionale.

L'immobile presenta esposizione su strada con ampia vetrina che garantisce buona luminosità e visibilità commerciale; l'altezza interna utile è di circa 3,00–3,50 m. Le pareti sono in muratura intonacata con finiture civili, pavimentazione in ceramica o gres e infissi esterni in alluminio con serranda metallica.

Durante il sopralluogo si riscontrano lievi lesioni sui muri perimetrali, verosimilmente dovute a fenomeni di assestamento, nonché una modesta compressione del copriferro in un pilastro in c.a., senza evidenza di criticità strutturali rilevanti allo stato attuale.

Gli impianti risultano del tipo tradizionale sottotraccia (elettrico 220 V e idrico sanitario) con climatizzazione mediante split. Non sono presenti pertinenze esclusive; parcheggi disponibili nelle vicinanze su area pubblica. Lo stato manutentivo complessivo risulta discreto, coerente con l'epoca costruttiva dell'edificio.

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. In occasione del primo sopralluogo, il custode incaricato ha provveduto alla sostituzione della serratura di accesso al fine di garantire la corretta custodia e messa in sicurezza del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/08/1980** al **13/05/2026**	nato a il proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Costantini	05/08/1980	18319	N.D.
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	03/09/1980	N.D.	6507

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.

Successivamente all'atto di provenienza risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Teramo in data 02/10/2013 ai nn. R.G. 12288 e R.P. 1522;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 19/03/2019 ai nn. R.G. 4075 e R.P. 2887;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 13/05/2025 ai nn. R.G. 8051 e R.P. 6095;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 28/01/2026 ai nn. R.G. 1179 e R.P. 890.

L'atto di provenienza risulta depositato in allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Teramo
  Iscritto a Teramo il 02/10/2013
  Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1522
  Quota: 1/1
  Importo: € 60.000,00
  A favore di
  Contro DI
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalità derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Teramo in data 10/11/2006, repertorio n. 1212, per l'importo complessivo di € 60.000,00, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito in Montorio al Vomano (TE), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1

Trascrizioni

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 19/03/2019
  Reg. gen. 4075 - Reg. part. 2887
  Quota: 1/1
  A favore di Condominio Palazzina E
  Contro
  Formalita a carico della procedura
  Note: Formalità derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 06/03/2019, repertorio n. 710, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito in Montorio al Vomano (TE), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 13/05/2025
  Reg. gen. 8051 - Reg. part. 6095
  Quota: 1/1
  A favon
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalità derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo in data 08/05/2025 repertorio n. 1565/2025, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito in ; Montorio al Vomano (TE), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1.

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 28/01/2026
  Reg. gen. 1179 - Reg. part. 890
  Quota: 1/1
  A favore d

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo in data 09/01/2026, repertorio n. 50/2026, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito in [redacted], Montorio al Vomano (TE), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ed in particolare dell'ipoteca giudiziale iscritta in data 02/10/2013 ai nn. Reg. Gen. 12288 e Reg. Part. 1522, nonché delle trascrizioni dei verbali di pignoramento immobiliare trascritte in data 19/03/2019 ai nn. Reg. Gen. 4075 e Reg. Part. 2887, in data 13/05/2025 ai nn. Reg. Gen. 8051 e Reg. Part. 6095, ed in data 28/01/2026 ai nn. Reg. Gen. 1179 e Reg. Part. 890, tutte gravanti sull'immobile sito in [redacted], Montorio al Vomano (TE).
Contestualmente dovranno essere corrisposti i relativi tributi, imposte, tasse ipotecarie e diritti di annotazione previsti dalla normativa vigente al momento della cancellazione delle formalità medesime, con importi da determinarsi secondo le tariffe applicate dall'Agenzia delle Entrate – Territorio in relazione alla natura ed al numero delle formalità da annotare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune, in Zona territoriale omogenea B1 – zone edificate intensive di recente formazione, disciplinata dall'art. 14.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale classificazione individua ambiti urbanizzati caratterizzati da edificazione consolidata a prevalente destinazione residenziale e commerciale, nei quali sono generalmente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, nei limiti previsti dalle N.T.A., interventi di completamento o adeguamento funzionale degli immobili esistenti.
L'unità immobiliare oggetto di perizia è censita al Catasto Fabbricati in categoria C/1 (locale commerciale), coerentemente con la destinazione d'uso rilevata.
L'area non risulta gravata da usi civici.
Dal punto di vista della microzonazione sismica, il lotto ricade in Zona 7 – area stabile suscettibile di amplificazione locale, condizione che richiede il rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica.
L'immobile rientra inoltre nell'Ambito PRP – Area 8 (ambito fluviale dei fiumi Vomano e Tordino), per il quale valgono le eventuali prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche previste dagli strumenti di pianificazione sovraordinati.
Nel complesso, la destinazione urbanistica risulta compatibile con l'attuale uso commerciale del piano terra e con la tipologia edilizia esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, nel suo complesso, risulta assentito dai seguenti titoli edilizi:
-Concessione Edilizia n. 367/1977 del 09/04/1977, relativa a variante per costruzione fabbricati per civile abitazione "Palazzine C-D-E-F-G", pratica n. 367/1976;

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad577ff14f548

-Concessione Edilizia n. 934/1980 del 11/08/1980, relativa a variante alla C.E. n. 367/1976 per costruzione fabbricato "Palazzine D-E-F-G", pratica n. 934/1980;
-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 489/2021 del 05/12/2007, relativa a cambio di destinazione d'uso e realizzazione ufficio, pratica n. 506SE/1986;
-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 170/2001 del 02/01/2001, relativa a cambio di destinazione d'uso con opere di unità immobiliare ad uso abitativo, pratica n. 174SE/1994;
D.I.A. n. 28/2007 del 30/04/2007, relativa a cambio di destinazione d'uso con opere di parte del fabbricato;
D.I.A. n. 44/2007 del 13/06/2007, relativa a riqualificazione energetica di parte del fabbricato;
D.I.A. n. 57/2009 del 23/07/2009, relativa a messa in sicurezza e consolidamento muro controterra presso la "Palazzina E";
Comunicazione Attività Edilizia Libera COM20I/2016 del 11/04/2016, relativa a manutenzione ordinaria;
C.I.L. COM111M/2017 del 12/05/2017, relativa a opere interne di manutenzione;
S.C.I.A. in sanatoria n. 20SCIAS/2022 del 22/11/2022, ai sensi dell'art. 37 e art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, per riallineamento delle parti comuni dell'edificio condominiale "Palazzina E" e delle unità immobiliari interessate;
CILAS n. 148/2022 del 25/11/2022, relativa a interventi di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico "Superbonus 110%";
Dallo stato dei luoghi rilevato, l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito dagli elaborati depositati presso gli uffici comunali e catastali. Pertanto, si rende necessario procedere al riallineamento urbanistico e catastale mediante presentazione di idonea pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale.
Alla data odierna, inoltre, l'immobile non risulta dotato di certificato/agibilità conforme alla normativa vigente; sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione anche sotto tale profilo, mediante verifica di conformità urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria ed impiantistica, con successiva presentazione di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia, non risulta piena corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto attualmente realizzato.
Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifiche alla configurazione dei vani rispetto agli elaborati progettuali depositati, e conseguente adeguamento degli impianti.
Gli impianti necessitano di verifica di conformità ed eventuale adeguamento alle normative vigenti, con costi da quantificare mediante specifico sopralluogo tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

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 confort, 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 esperita 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE) - [illegible] edificio /, scala /, interno /, piano T
  Locale commerciale sito al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1, ubicato in [illegible] Immobile con vetrate fronte strada, realizzato fine anni '70 con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, inserito in contesto urbano servito con parcheggi nelle vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 352, Sub. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 54.540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Montorio al Vomano [illegible] /, scala /, interno /, piano T	101,00 mq	540,00 €/mq	€ 54.540,00	100,00%	€ 54.540,00
				Valore di stima:	€ 54.540,00

Valore di stima: € 54.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

***Valore finale di stima:* € 38.000,00**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

Determinazione del valore commerciale

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.
Il metodo adottato si fonda su una preventiva e accurata indagine di mercato, finalizzata a individuare il valore di compravendita praticato, in tempi recenti, per immobili analoghi a quello oggetto di stima.
Tale analisi tiene conto di una pluralità di fattori determinanti, tra cui: la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione e il contesto urbanistico di riferimento.
Vengono inoltre considerate la vetustà del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, l'eventuale panoramicità, l'incidenza delle parti comuni e delle pertinenze, nonché la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, sia nella situazione attuale sia in prospettiva futura.
Ulteriori elementi di valutazione riguardano le caratteristiche energetiche e impiantistiche, la presenza di eventuali difformità edilizie e gli oneri correlati alla loro sanatoria (ove e se possibile) o, in alternativa, al ripristino dello stato assentito/autorizzato. Si tiene altresì conto della situazione occupazionale dell'immobile, di eventuali vincoli derivanti dagli atti di provenienza, da convenzioni urbanistiche, da atti d'obbligo o da altre limitazioni giuridiche, oltre alle spese necessarie per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
Completano l'analisi tutti quei fattori, diretti o indiretti, che possono incidere sulla determinazione del valore di mercato, con particolare attenzione agli aspetti tecnico–giuridici, economici e ambientali che caratterizzano l'immobile in esame.

Conclusioni

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.

Teramo, li 13/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pavone Ettore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.1 - Inquadramento territoriale Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - All.2 - Documentazione catastale Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - All.3 - Documentazione comunale Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - All.4 - Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - All.5 - Ispezioni SPI + Relazione notarile Lotto Unico

Firmato Da: CIAR[illegible] Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d968f33e7dcf
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca13b076215ad57ff14f548

pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

stp

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Montorio al Vomano (TE)
  edificio /, scala /, interno /, piano T
  Locale commerciale sito al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1, ubicato in Via [redacted] Immobile con vetrate fronte strada, realizzato fine anni '70 con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, inserito in contesto urbano servito con parcheggi nelle vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 352, Sub. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune, in Zona territoriale omogenea B1 – zone edificate intensive di recente formazione, disciplinata dall'art. 14.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale classificazione individua ambiti urbanizzati caratterizzati da edificazione consolidata a prevalente destinazione residenziale e commerciale, nei quali sono generalmente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, nei limiti previsti dalle N.T.A., interventi di completamento o adeguamento funzionale degli immobili esistenti. L'unità immobiliare oggetto di perizia è censita al Catasto Fabbricati in categoria C/1 (locale commerciale), coerentemente con la destinazione d'uso rilevata. L'area non risulta gravata da usi civici. Dal punto di vista della microzonazione sismica, il lotto ricade in Zona 7 – area stabile suscettibile di amplificazione locale, condizione che richiede il rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica. L'immobile rientra inoltre nell'Ambito PRP – Area 8 (ambito fluviale dei fiumi Vomano e Tordino), per il quale valgono le eventuali prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche previste dagli strumenti di pianificazione sovraordinati. Nel complesso, la destinazione urbanistica risulta compatibile con l'attuale uso commerciale del piano terra e con la tipologia edilizia esistente.

***Valore finale di stima:* € 38.000,00**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PEC S.P.A. CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359d42ca18b076215ad57ff14f548

pavone|studio
progettazione e consulenza tecnica

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) [illegible] piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 352, Sub. 1, Categoria C1	**Superficie**	101,00 mq
Stato conservativo:	l'unità immobiliare si presenta in condizioni tali da richiedere interventi di ristrutturazione leggera, nonché la revisione e l'adeguamento degli impianti in funzione dell'uso commerciale.		
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1, ubicato in [illegible] Immobile con vetrate fronte strada, realizzato fine anni '70 con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, inserito in contesto urbano servito con parcheggi nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Formenti e ASTE

Firmato da: CIARROCCHI SO [illegible] Da: ARUBA [illegible] Serial#: 615a6db91302766u4e3d988f33e7dcf
Firmato Da: ETTORE PAVONE Em [illegible] Da: ARUBA [illegible] CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29359442ca18b076215ad57ff14f548