# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Filippo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Fallimenti e ASTE



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

# SOMMARIO


Incarico ..... 4
Premessa ..... 4
Descrizione ..... 4
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1 ..... 4
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3 ..... 4
Lotto 1 ..... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 5
Titolarità ..... 5
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 7
Precisazioni ..... 7
Patti ..... 8
Stato conservativo ..... 8
Parti Comuni ..... 8
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 8
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 8
Stato di occupazione ..... 9
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1 ..... 9
Provenienze Ventennali ..... 9
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 11
Vincoli od oneri condominiali ..... 12
Lotto 2 ..... 13
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 13
Titolarità ..... 13
Confini ..... 13
Consistenza ..... 14
Cronistoria Dati Catastali ..... 14
Dati Catastali ..... 15
Precisazioni ..... 15
Patti ..... 15
Stato conservativo ..... 15
Parti Comuni ..... 16




Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

Servitù, censo, livello, usi civici ..... 16
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 16
Stato di occupazione ..... 16
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3 ..... 16
Provenienze Ventennali ..... 17
Formalità pregiudizievoli ..... 17
Normativa urbanistica ..... 18
Regolarità edilizia ..... 19
Vincoli od oneri condominiali ..... 20
Stima / Formazione lotti ..... 21
**Lotto 1** ..... 21
**Lotto 2** ..... 22
Riepilogo bando d'asta ..... 25
**Lotto 1** ..... 25
**Lotto 2** ..... 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E. ..... 26
**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.500,00** ..... 26
**Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.250,00** ..... 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 28
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1 ..... 28
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3 ..... 28

Fallimenti e ASTE



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## INCARICO

All'udienza del 15/03/2026, il sottoscritto Geom. Di Filippo Corrado, con studio in Via Ponte San Giovanni, 4 - 64100 - Teramo (TE), email studio.cdf@gmail.com, PEC corrado.di.filippo@geopec.it, Tel. 0861 240035, Fax 0861 240035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2026 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 Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE N. 5, 64020, SCALA A, PIANO 1

Appartamento con ampio terrazzo al piano primo, oltre a garage e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE N. 7, 64020, SCALA B, PIANO 3

Appartamento al piano terzo con fondaco e garage ai piani interrati facente parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione denominato "Condominio Nisi"

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

# LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

La unità abitativa in oggetto confina con il vano scala condominiale (scala A), con n. 3 appartamenti di proprietà terza si n. 3 lati e ha affaccio diretto sulla corte esterna dell'edificio su n. 3 lati.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 106,00 mq | 128,00 mq | 1 | 128,00 mq | 2,70 m | 1 |
| Terrazza | 128,00 mq | 128,00 mq | 0,15 | 19,20 mq | 0,00 m | 1 |
| Box | 11,60 mq | 13,35 mq | 0,33 | 4,41 mq | 3,00 m | S1 |
| Cantina | 5,25 mq | 6,00 mq | 0,20 | 1,20 mq | 0,00 m | S1 |



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

| | | |
|---|---|---|
| **Totale superficie convenzionale:** | **152,81 mq** | |
| **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** |
| **Superficie convenzionale complessiva:** | **152,81 mq** | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo della superficie lorda è stata considerata la superficie commerciale, ovvero la superficie netta più la tramezzatura interna, più le porzioni dei muri perimetrali esterni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **01/01/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 80, Part. 381, Sub. 33<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 15<br>Rendita € 0,04<br>Piano S1<br>Graffato NO |
| Dal **30/06/1987** al **01/01/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 7<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 0,45<br>Piano 1<br>Graffato no |
| Dal **01/01/1992** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 33<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 15<br>Rendita € 24,02<br>Piano S1<br>Graffato NO |
| Dal **01/01/1992** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 7<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 418,33<br>Piano 1<br>Graffato no |
| Dal **09/11/2015** al **03/07/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 33<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 15<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 24,02<br>Piano S1<br>Graffato NO |
| Dal **09/11/2015** al **03/07/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 7<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 |



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

| | | |
|---|---|---|
| | | Superficie catastale 145 mq<br>Rendita € 418,33<br>Piano 1<br>Graffato no |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 381 | 7 | | A2 | 2 | 6 | 145 mq | 418,33 € | 1 | no |
| | 50 | 381 | 33 | | C2 | 2 | 15 | 19 mq | 24,02 € | S1 | NO |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento sub 7 al piano primo, rispetto alla planimetria catastale, è difforme per l'apertura sulla muratura perimetrale che dalla cucina conduce alla veranda ricavata nella piccola rientranza sul lato est, e la veranda stessa.

## PRECISAZIONI

Dai certificati anagrafici degli esecutati, rilasciati dal Comune di Bellante, è emerso quanto segue:
il signori **** Omissis ****, risultano coniugati il 06/08/1966 a Giulianova, e residenti nel Comune di Bellante alla Via dei Mestieri n. 12, con stato di famiglia anagrafico composto dagli stessi **** Omissis ****.

Il complesso immobiliare di cui la unità abitativa in oggetto fa parte, è ubicato a Bellante Stazione, lungo la Via Nazionale SS 80 di fronte al Centro Commerciale Acquaviva ed è delimitato a Nord dalla SS 80 e a Sud la Ferrovia; la unità immobiliare in oggetto è posta al piano Primo, con affaccio verso la SS 80 e verso est, accessibile dal Vano Scala condominiale identificato con la lettera A a sua volta raggiungibile dalla corte condominiale.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## PATTI

Non si è a conoscenza di patti e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nei primi anni '80.
L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, sanitari in ceramica.
Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione; è stata realizzata una sufficiente manutenzione negli anni.

## PARTI COMUNI

Trattasi di un complesso immobiliare composto da appartamenti e locali commerciali ed uffici, organizzato su più scale e più accessi esterni, per quello che è stato possibile accertare, stante l'assenza dell'elaborato planimetrico, costituiscono parti comuni dell'edificio, oltre alle strutture che compongono l'edificio, l'area esterna di accesso carrabile e pedonale, i camminamenti e i vani scala di accesso ai vari piani.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo a carico degli immobili oggetto della presente stima

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: premesso che non si è ritenuto necessario effettuare un sondaggio conoscitivo e che nulla è stato possibile appurare dagli elaborati progettuali, sulla base dell'esperienza, appare verosimile affermare che trattasi di fondazione diretta continua.
ESPOSIZIONE: la u.i. oggetto di stima ha esposizione verso Nord e verso Est, in parte verso Ovest e sul lato Sud e parte dei lati Est ed Ovest presenta facciate in aderenza.
ALTEZZA INTERNA UTILE : la u.i. in oggetto ha altezza netta interna pari a mt. 2,70.
STRUTTURE VERTICALI: Struttura intelaiata in C.A. gettato in opera.
SOLAI: Tutti i solai sono in latro cemento.
PARETI ESTERNE ED INTERNE: Tutte le pareti esterne sono realizzate in muratura di tamponamento in laterizio forato.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: Le pavimentazioni sono in ceramica.
INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La finestre e porte finestra sono in legno, con vetro singolo e avvolgibili in plastica; le porte interne sono di tipo classico, in legno tamburato.
SCALE: vani scala condominiale (Scala A).
IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, E ALTRI IMPIANTI: sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, E idrico -termo - sanitario, conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione; Non è stato possibile reperire certificati di conformità.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE N. 5, 64020, SCALA A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, per i quali costituisce abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/08/1984 al 06/07/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ROGITO NOTARILE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Marco Angeloni</td><td>24/08/1984</td><td>54169</td><td>12250</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 06/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
  Iscritto a TERAMO il 15/11/2012
  Reg. gen. 15684 - Reg. part. 2022
  Quota: 1/1
  Importo: € 476.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 238.000,00
  Percentuale interessi: 5,95 %
  Rogante: CAMPITELLI FRANCO
  Data: 14/11/2012
  N° repertorio: 41237
  N° raccolta: 14662
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
  Iscritto a TERAMO il 25/06/2019
  Reg. gen. 9167 - Reg. part. 1282
  Quota: 1/2
  Importo: € 84.272,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.136,34

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 11/07/2025
  Reg. gen. 12158 - Reg. part. 9071
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione degli annotamenti alle iscrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere pari a circa : EURO 500,00.

## NORMATIVA URBANISTICA



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 381
STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

ZONA: B1 - Art. 24 N.T.A.
TIPO: Poligonale
RICADE: 94,6%
DESCRIZIONE: Zona B - Territori urbani edificati
Sottozona B1 - insediamenti consolidati

ZONA: F2 - Art.28 N.T.A.
TIPO: Poligonale
RICADE: 0,7%
DESCRIZIONE: Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale
Sottozona F2 Verde privato ecologico

ZONA: VB - Viabilità
TIPO: Poligonale
RICADE: 4,7%
DESCRIZIONE: Viabilità

STRUMENTO: VRF - Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie
ZONA: VRF - Art.35 N.T.A.
TIPO: Poligonale
RICADE: 59,5%
DESCRIZIONE: Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie

STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo
ZONA: B3 - Art. 18 P.T.C.P.
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento

STRUMENTO: AMB - P.R.P.
ZONA: 8 - Ambito 8
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Fiumi Tordino e Vomano

ZONA: C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Trasformabilità condizionata

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

PREMESSO CHE CON COMUNICAZIONE PROT. 7073 DEL 18.06.2026 IL COMUNE DI BELLANTE COMUNICAVA IL RISCONTRO NEGATIVO ALLA RICHEISTA DI ACCESSO AGLI ATTI IN QUANTO "NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE I FASCICOLI SOPRA INDICATI".
SOLO IN DATA 06/07/2026 CON SUCCESSIVA COMUNICAZIONE PROT. 7772 LO STESSO COMUNE DI BELLANTE COMUNICAVA L'AVVENUTO RITROVAMENTO DEL FASCICOLO IN OGGETTO E LA MESSA A DISPOSZIONE.

Dal suddetto fascicolo è emerso che l'edificio è stato realizzato ai sensi dei seguenti titoli edilizi:

- LICENZA EDILIZIA n. 693 del 24/01/1977.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 263 del 30/04/1979 variante.

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' n. 693/1977 E 263/1979 del 15/09/1980.

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

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

SI PRECISA CHE LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, INTRINSECHE NELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA', SONO RIFERITE ALLE NORMATIVE VIGENTI ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO.

SI PRECISA ALTRESI' CHE LA NOMINAZIONE DELLE SCALE "A" E "B" SONO INVERTITE SUGLI ELABORATI CATASTALI, RISPETTO ALLE TAVOLE PROGETTUALI (LA SCALA A DI PROGETTO E' LA SCALA B NELL'ACCATASTAMENTO, E VICEVERSA)

DIFFORME LA GEOMETRIA DEL BOX AUTO AL PINAO S1 RISPETTO ALLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AI TITOLI EDILIZI, TUTTAVIA LA STESSA E' CONFORME ALLA SCHEDA CATASTALE PRESENTATA IN DATA 23/10/1980, PERTANTO E' VEROSIMILE AFFERMARE CHE LO STATO DI FATTO E' CONFORME ALL'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' SECONDO LE PROCEDURE DI RIALASCIO DELL'EPOCA.

DIFFORME LA TAMPONATURA DELLA LOGGI SUL LATO EST, REALIZZATA CON INFISSO, LEGERMENTE DIVERSE LE FINESTRE DI CUCINA E SOGGIORNO SUL LATO EST.
LA DELIMITAZIONE DEL TERRAZZO E' DIVERSA SULLO STESSO LATOI EST VERSO SUD, TUTTAVIA ESSA NON COSTITUISCE DIFFOTMITA'.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo a debito dei comproprietari **** Omissis **** per quote condominiali presso Condominio NISI di Via Dei Mestieri 12/14 Bellante (TE) ammonta ad oggi ad Euro 11.028,59; a questo importo aggiungere le spese legali già quantificate di Euro 1.027,83 per un importo complessivo dovuto di EURO 12.056,42 oltre spese di notifica e imposta di registro decreto ingiuntivo al momento non quantificate.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

La unità abitativa in oggetto confina con il vano scala condominiale (scala B), con n. 1 appartamento di proprietà terza e con affaccio diretto sulla corte esterna dell'edificio..



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 99,55 mq | 113,00 mq | 1 | 113,00 mq | 2,70 m | 3 |
| Balcone scoperto | 25,85 mq | 25,85 mq | 0,15 | 3,88 mq | 0,00 m | 3 |
| Box | 11,60 mq | 13,35 mq | 0,33 | 4,41 mq | 3,00 m | S1 |
| Cantina | 7,50 mq | 9,00 mq | 0,20 | 1,80 mq | 0,00 m | S2 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **123,09 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **123,09 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **01/01/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 40<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 22<br>Rendita € 0,05<br>Piano S1-S2<br>Graffato NO |
| Dal **30/06/1987** al **01/01/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 23<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 0,45<br>Piano 3<br>Graffato no |
| Dal **01/01/1992** al **06/07/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 40<br>Categoria C2, Cons. 22<br>Superficie catastale 26 mq<br>Rendita € 35,22<br>Piano S1-S2<br>Graffato NO |
| Dal **01/01/1992** al **06/07/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 381, Sub. 23<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 120 mq<br>Rendita € 418,33<br>Piano 3<br>Graffato no |



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 381 | 23 | | A2 | 2 | 6 | 120 mq | 418,33 € | 3 | no |
| | 50 | 381 | 40 | | C2 | 2 | 22 | 26 mq | 35,22 € | S1-S2 | NO |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORME LA TRAMEZZATURA INTERNA, DIVERSA LA POSIZIONE DEL DIVISORIO TRA INGRESSO E SOGGIORNO; E' STATO MODIFICATO E AMPLIATO IL DISIMPEGNO DELLA ZONA NOTTE CON CONSEGUENTE RIDUZIONER DEL W.C. DI SERVIZIO.

## PRECISAZIONI

Dai certificati anagrafici degli esecutati, rilasciati dal Comune di Bellante, è emerso quanto segue:
il signori **** Omissis ****, risultano coniugati il 06/08/1966 a Giulianova, e residenti nel Comune di Bellante alla Via dei Mestieri n. 12, con stato di famiglia anagrafico composto dagli stessi **** Omissis ****.

Il complesso immobiliare di cui la unità abitativa in oggetto fa parte, è ubicato a Bellante Stazione, lungo la Via Nazionale SS 80 di fronte al Centro Commerciale Acquaviva ed è delimitato a Nord dalla SS 80 e a Sud la Ferrovia; la unità immobiliare in oggetto è posta al piano Primo, con affaccio verso la SS 80 e verso est, accessibile dal Vano Scala condominiale identificato con la lettera A a sua volta raggiungibile dalla corte condominiale.

## PATTI

Non si è a conoscenza di patti e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nei primi anni '80.
L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, sanitari in ceramica.
Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione; è stata realizzata una sufficiente manutenzione negli anni.

## PARTI COMUNI

Trattasi di un complesso immobiliare composto da appartamenti e locali commerciali ed uffici, organizzato su più scale e più accessi esterni, per quello che è stato possibile accertare, stante l'assenza dell'elaborato planimetrico, costituiscono parti comuni dell'edificio, oltre alle strutture che compongono l'edificio, l'area esterna di accesso carrabile e pedonale, i camminamenti e i vani scala di accesso ai vari piani.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo a carico degli immobili oggetto della presente stima

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: premesso che non si è ritenuto necessario effettuare un sondaggio conoscitivo e che nulla è stato possibile appurare dagli elaborati progettuali, sulla base dell'esperienza, appare verosimile affermare che trattasi di fondazione diretta continua.
ESPOSIZIONE: la u.i. oggetto di stima ha esposizione verso Nord e verso Est, in parte verso Ovest e sul lato Sud e parte dei lati Est ed Ovest presenta facciate in aderenza.
ALTEZZA INTERNA UTILE : la u.i. in oggetto ha altezza netta interna pari a mt. 2,70.
STRUTTURE VERTICALI: Struttura intelaiata in C.A. gettato in opera.
SOLAI: Tutti i solai sono in latro cemento.
PARETI ESTERNE ED INTERNE: Tutte le pareti esterne sono realizzate in muratura di tamponamento in laterizio forato.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: Le pavimentazioni sono in ceramica.
INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La finestre e porte finestra sono in legno, con vetro singolo e avvolgibili in plastica; le porte interne sono di tipo classico, in legno tamburato.
SCALE: vani scala condominiale (Scala A).
IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, E ALTRI IMPIANTI: sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, E idrico -termo - sanitario, conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione; Non è stato possibile reperire certificati di conformità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE N. 7, 64020, SCALA B, PIANO 3

L'immobile risulta occupato xxxxxxx xxxxxxxx nato Giulianova il 17/05/1967, Figlio dei proprietari esecutati. Per quello che è stato possibile accertare non risultano contratto di affitto o comodato.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **06/12/1980** al **06/07/2026** | **** Omissis **** | **ROGITO NOTARIALE** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Marco Angeloni | 06/12/1980 | 40672 | 9130 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 06/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
  Iscritto a TERAMO il 15/11/2012
  Reg. gen. 15684 - Reg. part. 2022
  Quota: 1/1
  Importo: € 476.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

Capitale: € 238.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: CAMPITELLI FRANCO
Data: 14/11/2012
N° repertorio: 41237
N° raccolta: 14662

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
  Iscritto a TERAMO il 25/06/2019
  Reg. gen. 9167 - Reg. part. 1282
  Quota: 1/2
  Importo: € 84.272,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.136,34

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 11/07/2025
  Reg. gen. 12158 - Reg. part. 9071
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione degli annotamenti alle iscrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere pari a circa : EURO 500,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 381
STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

ZONA: B1 - Art. 24 N.T.A.
TIPO: Poligonale
RICADE: 94,6%
DESCRIZIONE: Zona B - Territori urbani edificati
Sottozona B1 - insediamenti consolidati



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

ZONA: F2 - Art.28 N.T.A.
TIPO: Poligonale
RICADE: 0,7%
DESCRIZIONE: Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale
Sottozona F2 Verde privato ecologico

ZONA: VB - Viabilità
TIPO: Poligonale
RICADE: 4,7%
DESCRIZIONE: Viabilità

STRUMENTO: VRF - Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie
ZONA: VRF - Art.35 N.T.A.
TIPO: Poligonale
RICADE: 59,5%
DESCRIZIONE: Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie

STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo
ZONA: B3 - Art. 18 P.T.C.P.
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento

STRUMENTO: AMB - P.R.P.
ZONA: 8 - Ambito 8
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Fiumi Tordino e Vomano

ZONA: C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Trasformabilità condizionata

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

PREMESSO CHE CON COMUNICAZIONE PROT. 7073 DEL 18.06.2026 IL COMUNE DI BELLANTE COMUNICAVA IL RISCONTRO NEGATIVO ALLA RICHEISTA DI ACCESSO AGLI ATTI IN QUANTO "NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE I FASCICOLI SOPRA INDICATI".
SOLO IN DATA 06/07/2026 CON SUCCESSIVA COMUNICAZIONE PROT. 7772 LO STESSO COMUNE DI BELLANTE COMUNICAVA L'AVVENUTO RITROVAMENTO DEL FASCICOLO IN OGGETTO E LA MESSA A DISPOSZIONE.

Dal suddetto fascicolo è emerso che l'edificio è stato realizzato ai sensi dei seguenti titoli edilizi:

- LICENZA EDILIZIA n. 693 del 24/01/1977.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 263 del 30/04/1979 variante.

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' n. 693/1977 E 263/1979 del 15/09/1980.

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

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

SI PRECISA CHE LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, INTRINSECHE NELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA', SONO RIFERITE ALLE NORMATIVE VIGENTI ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO.

SI PRECISA ALTRESI' CHE LA NOMINAZIONE DELLE SCALE "A" E "B" SONO INVERTITE SUGLI ELABORATI CATASTALI, RISPETTO ALLE TAVOLE PROGETTUALI (LA SCALA A DI PROGETTO E' LA SCALA B NELL'ACCATASTAMENTO, E VICEVERSA)

DIFFORME LA GEOMETRIA DEL BOX AUTO AL PIANO S1 RISPETTO ALLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AI TITOLI EDILIZI, OOSI' COME ALCUNE FINESTRE DELL'APPARTAMENTO, TUTTAVIA LE STESSE SONO CONFORMI ALLE SCHEDE CATASTALI PRESENTATE IN DATA 23/10/1980, PERTANTO E' VEROSIMILE AFFERMARE CHE LO STATO DI FATTO E' CONFORME ALL'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' SECONDO LE PROCEDURE DI RIALASCIO DELL'EPOCA.

DIFFORME LA TRAMEZZATURA INTERNA, DIVERSA LA POSIZIONE DEL DIVISORIO TRA INGRESSO E SOGGIORNO; E' STATO MODIFICATO E AMPLIATO IL DISIMPEGNO DELLA ZONA NOTTE CON CONSEGUENTE RIDUZIONER DEL W.C. DI SERVIZIO.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo a debito dei comproprietari **** Omissis **** per quote condominiali presso Condominio NISI di Via Dei Mestieri 12/14 Bellante (TE) ammonta ad oggi ad Euro 11.028,59; a questo importo aggiungere le spese legali già quantificate di Euro 1.027,83 per un importo complessivo dovuto di EURO 12.056,42 oltre spese di notifica e imposta di registro decreto ingiuntivo al momento non quantificate.



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## 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.
SI RITIENE OPPORTUNO FORMARE N. 2 LOTTI IN QUANTO TRATTASI DI N. 2 APPARTAMENTI DEL TUTTO AUTONOMI OGNUNA CON LE PROPRIET PERTINENZE.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1
  Appartamento con ampio terrazzo al piano primo, oltre a garage e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 7, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 33, Categoria C2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 137.529,00
  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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Bellante (TE) - Via | 152,81 mq | 900,00 €/mq | € 137.529,00 | 100,00% | € 137.529,00 |



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1 | | | | | |
| | | | | Valore di stima: | € 137.529,00 |

Valore di stima: € 138.000,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 25,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 103.500,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3
  Appartamento al piano terzo con fondaco e garage ai piani interrati facente parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione denominato "Condominio Nisi"
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 23, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 40, Categoria C2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 110.781,00
  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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 2** - Appartamento Bellante (TE) - Via | 123,09 mq | 900,00 €/mq | € 110.781,00 | 100,00% | € 110.781,00 |



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3 | | | | | |
| | | | | Valore di stima: | € 110.781,00 |

Valore di stima: € 111.000,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 25,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 83.250,00**

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

Teramo, li 07/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Filippo Corrado

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA' / AGIBILITA' (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASATLE (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - SCHEDE DI ACCATASTAMENTO (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVO GEOMETRICO DELLE U.I. (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE (Aggiornamento al 06/07/2026)



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

- ✓ N° 1 Altri allegati - PENDENZE CONDOMINIALI (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - COMUNICAZIONI COMUNE DI BELLANTE (Aggiornamento al 06/07/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 06/07/2026)

Fallimenti e ASTE



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1
  Appartamento con ampio terrazzo al piano primo, oltre a garage e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 7, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 33, Categoria C2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 381 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: B1 - Art. 24 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 94,6% DESCRIZIONE: Zona B - Territori urbani edificati Sottozona B1 - insediamenti consolidati ZONA: F2 - Art.28 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 0,7% DESCRIZIONE: Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale Sottozona F2 Verde privato ecologico ZONA: VB - Viabilità TIPO: Poligonale RICADE: 4,7% DESCRIZIONE: Viabilità STRUMENTO: VRF - Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie ZONA: VRF - Art.35 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 59,5% DESCRIZIONE: Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo ZONA: B3 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 8 - Ambito 8 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Fiumi Tordino e Vomano ZONA: C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformabilità condizionata

***Prezzo base d'asta:*** **€ 103.500,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3
  Appartamento al piano terzo con fondaco e garage ai piani interrati facente parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione denominato "Condominio Nisi"
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 23, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 40, Categoria C2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 381 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: B1 - Art. 24 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 94,6% DESCRIZIONE: Zona B - Territori urbani edificati Sottozona B1 - insediamenti consolidati ZONA: F2 - Art.28 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 0,7% DESCRIZIONE: Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale Sottozona F2 Verde privato ecologico ZONA: VB - Viabilità TIPO: Poligonale RICADE: 4,7% DESCRIZIONE: Viabilità STRUMENTO: VRF - Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie ZONA: VRF - Art.35 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 59,5% DESCRIZIONE: Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo ZONA: B3 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 8 - Ambito 8 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Fiumi Tordino e Vomano ZONA: C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformabilità condizionata

***Prezzo base d'asta:*** **€ 83.250,00**



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 7, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 33, Categoria C2, Graffato NO | **Superficie** | 152,81 mq |
| **Stato conservativo:** | Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nei primi anni '80. L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione; è stata realizzata una sufficiente manutenzione negli anni. | | |
| **Descrizione:** | Appartamento con ampio terrazzo al piano primo, oltre a garage e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare in Bellante Stazione. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato dagli esecutati, per i quali costituisce abitazione principale. | | |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.250,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 23, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 40, Categoria C2, Graffato NO | **Superficie** | 123,09 mq |
| **Stato conservativo:** | Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nei primi anni '80. L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione; è stata realizzata una sufficiente manutenzione negli anni. | | |
| **Descrizione:** | Appartamento al piano terzo con fondaco e garage ai piani interrati facente parte del complesso | | |



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

| | |
|---|---|
| | immobiliare in Bellante Stazione denominato "Condominio Nisi" |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato xxxxxxx xxxxxxxx nato Giulianova il 17/05/1967, Figlio dei proprietari esecutati. Per quello che è stato possibile accertare non risultano contratto di affitto o comodato. |

Fallimenti e ASTE



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE N. 5, 64020, SCALA A, PIANO 1

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
  Iscritto a TERAMO il 15/11/2012
  Reg. gen. 15684 - Reg. part. 2022
  Quota: 1/1
  Importo: € 476.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 238.000,00
  Percentuale interessi: 5,95 %
  Rogante: CAMPITELLI FRANCO
  Data: 14/11/2012
  N° repertorio: 41237
  N° raccolta: 14662
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
  Iscritto a TERAMO il 25/06/2019
  Reg. gen. 9167 - Reg. part. 1282
  Quota: 1/2
  Importo: € 84.272,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.136,34

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 11/07/2025
  Reg. gen. 12158 - Reg. part. 9071
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE N. 7, 64020, SCALA B, PIANO 3

***Iscrizioni***



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
  Iscritto a TERAMO il 15/11/2012
  Reg. gen. 15684 - Reg. part. 2022
  Quota: 1/1
  Importo: € 476.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 238.000,00
  Percentuale interessi: 5,95 %
  Rogante: CAMPITELLI FRANCO
  Data: 14/11/2012
  N° repertorio: 41237
  N° raccolta: 14662
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
  Iscritto a TERAMO il 25/06/2019
  Reg. gen. 9167 - Reg. part. 1282
  Quota: 1/2
  Importo: € 84.272,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.136,34

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 11/07/2025
  Reg. gen. 12158 - Reg. part. 9071
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Firmato Da: CORRADO DI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: adadb0778d513487dbb4fb9c15ff8a9