

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piersanti Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Lotto 3 .....	21
Descrizione .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	22
Consistenza.....	22



Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali .....	23
Precisazioni.....	23
Stato conservativo .....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Lotto 4.....	27
Descrizione .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità .....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali .....	29
Precisazioni.....	29
Stato conservativo .....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	34
<b>Lotto 4</b> .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	37
<b>Lotto 4</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2021 del R.G.E.....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.000,00</b> .....	39
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.050,00</b> .....	39
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 530,00</b> .....	40
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.130,00</b> .....	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso .....	41



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso .....	42



## INCARICO

---

All'udienza del 30/08/2021, il sottoscritto Ing. Piersanti Lanfranco, con studio in Via F. Ranalli, 9 - 64100 - Teramo (TE), email piersanti.lanfranco@libero.it, PEC lanfranco.piersanti@ingte.it, Tel. 346 1218266, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso

## DESCRIZIONE

---

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su fabbricato ubicato nel Comune di Bellante (TE), Via Borgo Martini Alfonso snc.

Il fabbricato è disposto su tre livelli ed è così composto: al piano terra sono ubicati un garage, un ingresso, tre camere, due bagni e disimpegno; al piano primo sottostrada, collegato al piano terra da scala interna, sono ubicati un soggiorno-cucina, due camere, due bagni e disimpegno, oltre a terrazzo coperto; al piano secondo sottostrada, un locale di deposito, un ripostiglio ed un bagno.

A poca distanza dal fabbricato, si trovano due altri immobili.

Il primo è così composto: al piano terra sono ubicati una rimessa ed un ripostiglio; al piano primo sottostrada, tre ripostigli ed una tettoia.

Il secondo si sviluppa al solo piano terra ed è composto da una rimessa, una rimessa animali ed una tettoia, oltre ad una corte di pertinenza.

L'accesso al fabbricato avviene da una stretta via con poco spazio circostante l'immobile e priva di area di parcheggio.

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante al:

- foglio n°30, particella n°424, sub 4, cat.A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita €766,94;
- foglio n°30, particella n°424, sub 3, cat.C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita €13,63;
- foglio n°30, particella n°824, cat.C/6, classe 1, consistenza 125 mq, rendita €129,11.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Campitelli Franco di Giulianova del 22 settembre 2010, Repertorio 35908, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di



Pubblicità Immobiliare) di Teramo ai NN.9038/15806 di formalità del 24.09.2010.

## CONFINI

L'area con sovrastante fabbricato confina in giro con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,30 mq	132,88 mq	1,00	132,88 mq	2,65 m	T
Abitazione	98,91 mq	123,64 mq	1,00	123,64 mq	2,60 m	1S
Terrazza coperta	67,50 mq	75,00 mq	0,40	30,00 mq	2,60 m	1S
Deposito e ripostigli	50,38 mq	62,98 mq	0,20	12,60 mq	2,40 m	2S
Rimessa e ripostiglio	33,04 mq	41,30 mq	0,20	8,26 mq	2,50 m	T
Ripostiglio e tettoia	33,04 mq	41,30 mq	0,20	8,26 mq	2,00 m	1S
Rimessa e tettoia	72,75 mq	90,94 mq	0,20	18,19 mq	3,73 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>333,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>333,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

- Norma ISO 9836-2011 "Norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998 (allegato c);
- Norma UNI 10750;
- Manuale operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio (Cap.3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa cap. 19).

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 824





		Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 173 mq Rendita € 129,11 Piano T-S1
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 424, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 14 mq Rendita € 13,63 Piano T
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 424, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 766,94 Piano S2-S1-T
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 824 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 173 mq Rendita € 129,11 Piano T-S1
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 424, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 14 mq Rendita € 13,63 Piano T
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 424, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 766,94 Piano S2-S1-T
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 824 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 173 mq Rendita € 129,11 Piano T-S1
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 424, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 14 mq Rendita € 13,63 Piano T
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 424, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 766,94 Piano S2-S1-T



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	424	4		A2	2	11	276 mq	766,94 €	T-S1-S2	
	30	424	3		C6	2		14 mq	13,63 €	T	
	30	824			C6	1		173 mq	129,11 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Non esiste perfetta corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per modeste modifiche di alcuni ambienti interni.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in corso di ristrutturazione ed in cattivo stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato risultano essere le seguenti:

Struttura verticale: in muratura;

Solai: in latero-cemento;



Altezza utile interna media: 2,65 metri per il piano terra e l'autorimessa, 2,60 metri per il piano primo sottostrada e 2,40 metri per il piano secondo sottostrada;

Pareti esterne: in muratura di laterizi;

Pareti interne: in forati di laterizio;

Pavimentazione: in corso di ristrutturazione;

Infissi esterni: in alluminio, protetti da persiane in alluminio;

Infissi interni: in corso di ristrutturazione;

Impianto elettrico, idrico, termico: in corso di ristrutturazione.

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

-Caratteristiche ambientali: Buone;

-Prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: Discreta;

-Prossimità al verde: Buona;

-Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Discreta.

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

-Stato di conservazione: Cattivo;

-Tipologia: Edificio cielo-terra;

-Caratteristiche delle dotazioni esterne: in corso di ristrutturazione;

-Grado delle rifiniture: in corso di ristrutturazione;

-Condizioni igienico sanitarie: Cattive;

-Piano: terra, primo sottostrada e secondo sottostrada;

-Affaccio: Discreto;

-Esposizione prevalente: Sud - valutabile come discreta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Campli	18/01/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/08/1990	7789	5567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Successione in morte del signor Spinelli Tosello</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/04/2011	5483	3384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	28/04/2010	337	9990
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/09/2010	35908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/09/2010	15806	9038
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	23/09/2010	1599/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 22/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021  
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre gli annotamenti 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 89 del 02/04/1991 e n. 90 del 02/04/1991.

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

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso

## DESCRIZIONE

---

Terreno limitrofo al fabbricato.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Campitelli Franco di Giulianova del 22 settembre 2010, Repertorio 35908, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Teramo ai NN.9038/15806 di formalità del 24.09.2010.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3050,00 mq	3050,00 mq	1,00	3050,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3050,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3050,00 mq</b>		





I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito dominicale € 15,75 Reddito agrario € 13,39
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito dominicale € 15,75 Reddito agrario € 13,39
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito dominicale € 15,75 Reddito agrario € 13,39

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	225				Seminativo	3	3050 mq	15,75 €	13,39 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Procura di Campli	18/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/08/1990	7789	5567
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Successione in morte del signor Spinelli Tosello</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/04/2011	5483	3384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	28/04/2010	337	9990



Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/09/2010	35908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/09/2010	15806	9038
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	23/09/2010	1599/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 24/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021



Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre gli annotamenti 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso

## DESCRIZIONE

---

Terreno limitrofo al fabbricato.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Campitelli Franco di Giulianova del 22 settembre 2010, Repertorio 35908, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Teramo ai NN.9038/15806 di formalità del 24.09.2010.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	530,00 mq	530,00 mq	1,00	530,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>530,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>530,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 348 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 2,33
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 348 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 2,33
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 348 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 2,33

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	348				Seminativo	3	530 mq	2,74 €	2,33 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pretura di Campi	18/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/08/1990	7789	5567
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Successione in morte del signor Spinelli Tosello</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/04/2011	5483	3384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	28/04/2010	337	9990





Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/09/2010	35908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/09/2010	15806	9038
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	23/09/2010	1599/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 24/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021



Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre gli annotamenti 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso

## DESCRIZIONE

---

Terreno limitrofo al fabbricato.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Campitelli Franco di Giulianova del 22 settembre 2010, Repertorio 35908, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Teramo ai NN.9038/15806 di formalità del 24.09.2010.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2130,00 mq	2130,00 mq	1,00	2130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2130,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 823 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2130 Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 8,25
Dal 08/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 823 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2130 Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 8,25
Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 823 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2130 Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 8,25

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	823				Seminativo	4	2130 mq	5,5 €	8,25 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1989 al 08/01/2010	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pretura di Campli	18/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/08/1990	7789	5567
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/01/2010 al 22/09/2010	**** Omissis ****	<b>Successione in morte del signor Spinelli Tosello</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/04/2011	5483	3384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	28/04/2010	337	9990



Dal 22/09/2010 al 12/02/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/09/2010	35908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/09/2010	15806	9038
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	23/09/2010	1599/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 24/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021



Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre gli annotamenti 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su fabbricato ubicato nel Comune di Bellante (TE), Via Borgo Martini Alfonso snc. Il fabbricato è disposto su tre livelli ed è così composto: al piano terra sono ubicati un garage, un ingresso, tre camere, due bagni e disimpegno; al piano primo sottostrada, collegato al piano terra da scala interna, sono ubicati un soggiorno-cucina, due camere, due bagni e disimpegno, oltre a terrazzo coperto; al piano secondo sottostrada, un locale di deposito, un ripostiglio ed un bagno. A poca distanza dal fabbricato, si trovano due altri immobili. Il primo è così composto: al piano terra sono ubicati una rimessa ed un ripostiglio; al piano primo sottostrada, tre ripostigli ed una tettoia. Il secondo si sviluppa al solo piano terra ed è composto da una rimessa, una rimessa animali ed una tettoia, oltre ad una corte di pertinenza. L'accesso al fabbricato avviene da una stretta via con poco spazio circostante l'immobile e priva di area di parcheggio. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante al: - foglio n°30, particella n°424, sub 4, cat.A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita €766,94; - foglio n°30, particella n°424, sub 3, cat.C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita €13,63; - foglio n°30, particella n°824, cat.C/6, classe 1, consistenza 125 mq, rendita €129,11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 424, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 424, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 824, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.479,85  
Il valore commerciale del bene in procedura è determinato in € 78.783,88. Il valore del lotto proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della ristrutturazione da completare, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, degli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, degli oneri inerenti la pubblicazione e la vendita all'asta, degli oneri inerenti il perfezionamento edilizio/urbanistico del fabbricato in oggetto e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in cifra tonda in € 79.000,00, considerando un abbattimento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione sul mercato.  
Appare evidente che il tutto sarà a totale carico ed onere dell'eventuale futuro acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso	333,83 mq	295,00 €/mq	€ 98.479,85	100,00%	€ 98.479,85
				Valore di stima:	€ 98.479,85

Valore di stima: € 98.479,85



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 79.000,00**

Il valore commerciale del bene in procedura è determinato in € 79.000,00. Il valore del lotto proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione del completamento della ristrutturazione, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, degli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, degli oneri inerenti la pubblicazione e la vendita all'asta, degli oneri inerenti il perfezionamento edilizio/urbanistico del fabbricato in oggetto e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in cifra tonda in €. 79.000,00, considerando un abbattimento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione sul mercato.

Appare evidente che il tutto sarà a totale carico ed onere dell'eventuale futuro acquirente.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Terreno limitrofo al fabbricato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 225, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso	3050,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.050,00	100,00%	€ 3.050,00
				Valore di stima:	€ 3.050,00

Valore di stima: € 3.050,00

**Valore finale di stima: € 3.050,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Terreno limitrofo al fabbricato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 348, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 530,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso	530,00 mq	1,00 €/mq	€ 530,00	100,00%	€ 530,00
				Valore di stima:	€ 530,00

Valore di stima: € 530,00

**Valore finale di stima: € 530,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Terreno limitrofo al fabbricato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 823, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.130,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso	2130,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.130,00	100,00%	€ 2.130,00
				Valore di stima:	€ 2.130,00

Valore di stima: € 2.130,00

**Valore finale di stima: € 2.130,00**

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 12/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Piersanti Lanfranco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 1: Elenco delle formalità.
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2: Visure catastali.
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3: Schede catastali.
- ✓ Foto - Allegato 4: Documentazione fotografica.
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 5: Concessioni edilizie.
- ✓ Altri allegati - Allegato 6: Istanza di liquidazione.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su fabbricato ubicato nel Comune di Bellante (TE), Via Borgo Martini Alfonso snc. Il fabbricato è disposto su tre livelli ed è così composto: al piano terra sono ubicati un garage, un ingresso, tre camere, due bagni e disimpegno; al piano primo sottostrada, collegato al piano terra da scala interna, sono ubicati un soggiorno-cucina, due camere, due bagni e disimpegno, oltre a terrazzo coperto; al piano secondo sottostrada, un locale di deposito, un ripostiglio ed un bagno. A poca distanza dal fabbricato, si trovano due altri immobili. Il primo è così composto: al piano terra sono ubicati una rimessa ed un ripostiglio; al piano primo sottostrada, tre ripostigli ed una tettoia. Il secondo si sviluppa al solo piano terra ed è composto da una rimessa, una rimessa animali ed una tettoia, oltre ad una corte di pertinenza. L'accesso al fabbricato avviene da una stretta via con poco spazio circostante l'immobile e priva di area di parcheggio. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante al: - foglio n°30, particella n°424, sub 4, cat.A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita €766,94; - foglio n°30, particella n°424, sub 3, cat.C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita €13,63; - foglio n°30, particella n°824, cat.C/6, classe 1, consistenza 125 mq, rendita €129,11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 424, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 424, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 824, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 79.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Terreno limitrofo al fabbricato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 225, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 3.050,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Terreno limitrofo al fabbricato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 348, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 530,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso  
Terreno limitrofo al fabbricato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 823, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**Prezzo base d'asta: € 2.130,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 424, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 424, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 824, Categoria C6	<b>Superficie</b>	333,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in corso di ristrutturazione ed in cattivo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su fabbricato ubicato nel Comune di Bellante (TE), Via Borgo Martini Alfonso snc. Il fabbricato è disposto su tre livelli ed è così composto: al piano terra sono ubicati un garage, un ingresso, tre camere, due bagni e disimpegno; al piano primo sottostrada, collegato al piano terra da scala interna, sono ubicati un soggiorno-cucina, due camere, due bagni e disimpegno, oltre a terrazzo coperto; al piano secondo sottostrada, un locale di deposito, un ripostiglio ed un bagno. A poca distanza dal fabbricato, si trovano due altri immobili. Il primo è così composto: al piano terra sono ubicati una rimessa ed un ripostiglio; al piano primo sottostrada, tre ripostigli ed una tettoia. Il secondo si sviluppa al solo piano terra ed è composto da una rimessa, una rimessa animali ed una tettoia, oltre ad una corte di pertinenza. L'accesso al fabbricato avviene da una stretta via con poco spazio circostante l'immobile e priva di area di parcheggio. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante al: - foglio n°30, particella n°424, sub 4, cat.A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita €766,94; - foglio n°30, particella n°424, sub 3, cat.C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita €13,63; - foglio n°30, particella n°824, cat.C/6, classe 1, consistenza 125 mq, rendita €129,11.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.050,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 225, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	3050,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno limitrofo al fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 530,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 348, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	530,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno limitrofo al fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.130,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - Via Borgo Martini Alfonso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 823, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2130,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno limitrofo al fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA BORGO MARTINI ALFONSO

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 22/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021  
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA BORGO MARTINI ALFONSO

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 24/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021



Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA BORGO MARTINI ALFONSO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 24/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021  
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA BORGO MARTINI ALFONSO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/09/2010  
Reg. gen. 15807 - Reg. part. 4258  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Campitelli Franco  
Data: 24/09/2010  
N° repertorio: 15807  
N° raccolta: 4258



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/06/2021  
Reg. gen. 10120 - Reg. part. 7396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

