TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2025 del R.G.E.

promossa da

AMCO Asset Management Company S.p.a.
Codice fiscale: 05828330638
Via San Giovanni sul muro n. 9
20100 - Milano (MI)

contro

DRAGOTA SILVIU SIMION
Codice fiscale: DRGSVS77R12Z129P
Nato il 12/10/1977

DRAGOTA SORINA CLAUDIA
Codice fiscale: DRGSNC81D48Z129V
Nata il 08/04/1981

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 6
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 9
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 10
Patti 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 10

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 15
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 16
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 17

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 18
Stima / Formazione lotti 18
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2025 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.000,00 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T 23

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

INCARICO

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Geom. De Dominicis Mario, con studio in Viale Vittorio Veneto, 9 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338 3948638, Fax 0861 842590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2025 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 Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

ABITAZIONE AL PIANO SECONDO

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 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

GARAGE AL PIANO TERRA

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.

LOTTO UNICO

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

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

- DRAGOTA SILVIU SIMION (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: DRGSVS77R12Z129P
  Nato il 12/10/1977
- DRAGOTA SORINA CLAUDIA (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: DRGSNC81D48Z129V
  Nata il 08/04/1981

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

- DRAGOTA SILVIU SIMION (Proprietà 1/2)
- DRAGOTA SORINA CLAUDIA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

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

- DRAGOTA SILVIU SIMION (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: DRGSVS77R12Z129P
  Nato il 12/10/1977
- DRAGOTA SORINA CLAUDIA (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: DRGSNC81D48Z129V
  Nata il 08/04/1981

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

- DRAGOTA SILVIU SIMION (Proprietà 1/2)
- DRAGOTA SORINA CLAUDIA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

L'ABITAZIONE CONFINA CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO, DISIMPEGNO E VANO SCALA CONDOMINIALE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

IL GARAGE CONFINA CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI ED AREA ESTERNA DI MANOVRA CONDOMINIALE.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,95 m	2
BALCONI	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**87,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Superficie convenzionale complessiva:	**87,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	23,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,45 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**27,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**27,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/2004** al **14/12/2005**	##ERASMI GIAMPIERO##, nato a Silvi (TE) il 03.05.1968, per la quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 424, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 2
Dal **14/12/2005** al **26/07/2026**	##DRAGOTA SILVIU SIMION##, nato in Romania (EE) il 12.10.1977 per la quota 1/2 di proprietà e ##DRAGOTA SORINA CLAUDIA##, nata in Romania (EE) il 08.04.1981 per la quota 1/2 di proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 424, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 482,89 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/2004** al **14/12/2005**	##ERASMI GIAMPIERO##, nato a Silvi (TE) il 03.05.1968, per la quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 424, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

		Rendita € 42,76 Piano T
Dal **14/12/2005** al **26/07/2026**	##DRAGOTA SILVIU SIMION##, nato in Romania (EE) il 12.10.1977 per la quota 1/2 di proprietà e ##DRAGOTA SORINA CLAUDIA##, nata in Romania (EE) il 08.04.1981 per la quota 1/2 di proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 424, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 42,76 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	424	22	1	A2	2	5,5	84 mq	482,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. Nel dettaglio risultano abbattute le tramezzature che collegano l'ingresso al soggiorno e nel locale cucina. Sarà necessario provvedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e contestuale aggiornamento della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Teramo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	424	5	1	C6	2	23	27 mq	42,76 €	T	

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. All'interno del garage è stato ricavato un piccolo w.c. Sarà necessario provvedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e contestuale aggiornamento della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Teramo. Nel caso in cui non fosse sanabile si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato effettuando la demolizione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonchè da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonchè il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonchè da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonchè il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ad esclusione dei beni mobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ad esclusione dei beni mobili.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in uno stato conservativo mediocre e pertanto, a giudizio del CTU, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in uno stato conservativo mediocre e pertanto, a giudizio del CTU, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Risultano parti comuni l'area esterna al complesso immobiliare denominato "Condominio Sicilia", il vano scala condominiale e disimpegno al piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Risultano parti comuni l'area esterna al complesso immobiliare denominato "Condominio Sicilia".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Non risultano trascritte servitù, censi, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Non risultano trascritte servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Intonaco e pittura sulle facciate e parte con finitura con cortina (mattoncini a vista). L'abitazione presenta impianti idrico-termico ed elettrico autonomi i quali necessitano di interventi di manutenzione. Non è presente la caldaia ma boiler elettrico. Sono stati rimossi i caloriferi. Infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica.

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Pavimentazione interna in ceramica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Intonaco e pittura sulle facciate e parte con finitura con cortina (mattoncini a vista). All'interno del garage è presente un punto luce e presa nonchè un piccolo impianto idrico. Detti impianti necessitano di interventi di manutenzione. Il garage ha una pavimentazione interna in gres e porta basculante in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 14/12/2005 al 26/07/2026</td><td rowspan="5">##DRAGOTA SILVIU SIMION##, nato in Romania (EE) il 12.10.1977 per la quota 1/2 di proprietà e ##DRAGOTA SORINA CLAUDIA##, nata in Romania (EE) il 08.04.1981 per la quota 1/2 di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: DRGSVS77R12Z129P</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio D'Ambrosio Massimo</td><td>14/12/2005</td><td>93235</td><td>15115</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>Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di</td><td>20/12/2005</td><td>21482</td><td>13307</td></tr>
</table>

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

		Teramo			
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **14/12/2005** al **26/07/2026**	##DRAGOTA SILVIU SIMION##, nato in Romania (EE) il 12.10.1977 per la quota 1/2 di proprietà e ##DRAGOTA SORINA CLAUDIA##, nata in Romania (EE) il 08.04.1981 per la quota 1/2 di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: DRGSVS77R12Z129P	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio D'Ambrosio Massimo	14/12/2005	93235	15115
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	20/12/2005	21482	13307
		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.

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 12/07/2019
  Reg. gen. 10292 - Reg. part. 1445
  Quota: 1/2
  Importo: € 66.883,26
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 33.441,63
- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 17/10/2025
  Reg. gen. 17637 - Reg. part. 2269
  Quota: 1/1
  Importo: € 256.000,00
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 128.000,00
  Spese: € 95.245,00
  Interessi: € 32.755,00
  Percentuale interessi: 7,49 %
  Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
  Data: 14/12/2005
  N° repertorio: 93236
  N° raccolta: 15116
  Note: Si precisa che detta ipoteca è in rinnovamento alla precedente iscritta a Teramo in data 20/12/2005 al n. 21483 R.G. e n. 4329 R.P..

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/10/2025
  Reg. gen. 18460 - Reg. part. 13608
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Oneri di cancellazione

GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE SUDDETTE FORMALITA' AMMONTA A CIRCA EURO 1000 SALVO EFFETTIVO RICALCOLO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 12/07/2019
  Reg. gen. 10292 - Reg. part. 1445
  Quota: 1/2
  Importo: € 66.883,26
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 33.441,63
- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 17/10/2025
  Reg. gen. 17637 - Reg. part. 2269
  Quota: 1/1
  Importo: € 256.000,00
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 128.000,00
  Spese: € 95.245,00
  Interessi: € 32.755,00
  Percentuale interessi: 7,49 %
  Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
  Data: 14/12/2005
  N° repertorio: 93236
  N° raccolta: 15116
  Note: Si precisa che detta ipoteca è in rinnovamento alla precedente iscritta a Teramo in data 20/12/2005 al n. 21483 R.G. e n. 4329 R.P..

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/10/2025
  Reg. gen. 18460 - Reg. part. 13608

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Quota: 1/1
A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE SUDDETTE FORMALITA' AMMONTA A CIRCA EURO 1000 SALVO EFFETTIVO RICALCOLO.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

L'edificio è ubicato nel vigente Piano Regolatore del Comune di Silvi in zona di Completamento B1 - Zona residenziale ambito urbano, normata dall'Art. 46 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

L'edificio è ubicato nel vigente Piano Regolatore del Comune di Silvi in zona di Completamento B1 - Zona residenziale ambito urbano, normata dall'Art. 46 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile non 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.

A SEGUITO DI RICHIESTE ACCESSO ATTI AL COMUNE DI SILVI NON RISULTANO PRESENTI TITOLI EDILIZI (SI ALLEGA COMUNICAZIONE PEC).
TUTTAVIA L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO SICILIA SIG. DI FEBO SILVIO, COME INDICATO IN ATTI DI COMPRAVENDITA DI ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE, HA FORNITO L'ELENCO DI SEGUITO INDICATO:
- LICENZA EDILIZIA N. 284 DEL 18/02/1974;
- LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE N. 481 DEL 04/02/1975;
- ABITABILITA' IN DATA 25/02/1976.

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

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.

A seguito di diversa distribuzione di spazi interni, risultano abbattute le tramezzature che collegano l'ingresso al soggiorno e nel locale cucina, sarà necessario provvedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e contestuale aggiornamento della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Teramo. Ottenere le dichiarazioni di conformità degli impianti e richiedere la Scagi di Agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile non 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.

A SEGUITO DI RICHIESTE ACCESSO ATTI AL COMUNE DI SILVI NON RISULTANO PRESENTI TITOLI EDILIZI (SI ALLEGA COMUNICAZIONE PEC).
TUTTAVIA L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO SICILIA SIG. DI FEBO SILVIO, COME INDICATO IN ATTI DI COMPRAVENDITA DI ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE, HA FORNITO L'ELENCO DI SEGUITO INDICATO:
- LICENZA EDILIZIA N. 284 DEL 18/02/1974;
- LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE N. 481 DEL 04/02/1975;
- ABITABILITA' IN DATA 25/02/1976.

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.

All'interno del garage è stato ricavato un piccolo w.c. Sarà necessario provvedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e contestuale aggiornamento della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Teramo. Nel caso in cui non fosse sanabile si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato effettuando la demolizione. Si dovrà infine ottenere le dichiarazioni di conformità degli impianti e

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

richiedere la Scagi di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

CON COMUNICAZIONE A MEZZO PEC IN DATA 19/06/2026 L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO SICILIA COMUNICAVA AL CTU UNA SOMMA A DEBITO DEGLI ESECUTATI, RELATIVA ANCHE AGLI ANNI PRECEDENTI, PER UN IMPORTO COMPLESSIVO PARI AD € 6.355,35.
ALL'AGGIUDICATARIO RESTA IN CARICO L'ANNO CORRENTE E QUELLO PRECEDENTE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

CON COMUNICAZIONE A MEZZO PEC IN DATA 19/06/2026 L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO SICILIA COMUNICAVA AL CTU UNA SOMMA A DEBITO DEGLI ESECUTATI, RELATIVA ANCHE AGLI ANNI PRECEDENTI, PER UN IMPORTO COMPLESSIVO PARI AD € 6.355,35.
ALL'AGGIUDICATARIO RESTA IN CARICO L'ANNO CORRENTE E QUELLO PRECEDENTE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2
  ABITAZIONE AL PIANO SECONDO
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 424, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 104.400,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T
  GARAGE AL PIANO TERRA
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 424, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2	87,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 104.400,00	100,00%	€ 104.400,00
Bene N° 2 - Garage Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T	27,00 mq	600,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
				Valore di stima:	€ 120.600,00

Valore di stima: € 120.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	1.400,00	€

Valore finale di stima: **€ 102.140,00 ed in cifra tonda € 102.000,00**

PER LA STIMA SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI MEDI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI FORNITI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO.
PER LE DETERMINAZIONI DI VALORE UN NOTEVOLE SUPPORTO E' DERIVATO, NATURALMENTE, DAI CONTATTI DIRETTI E DALLE "INTERVISTE" AD OPERATORI ED AGENZIE SPECIALIZZATE DELLA ZONA CHE SI OCCUPANO DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI PER ASSUMERE INFORMAZIONI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IVI ESISTENTE.
AI VALORI INDIVIDUTAI SONO STATI APPLICATI I "COEFFICIENTI CORRETTIVI" IN FUNZIONE DEGLI "SCOSTAMENTI" RISCONTRATI TRA GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E QUELLI PRESI A RIFERIMENTO O COMPARAZIONE; IL TUTTO IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI BENI RISPETTO A QUELLE DEGLI ALTRI PRESI A CONFRONTO.

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

Sant'Egidio alla Vibrata, li 27/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Dominicis Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01 - PLANIMETRIE CATASTALI ABITAZIONE E GARAGE
- ✓ 02 - VISURE CATASTALI E STORICHE PER IMMOBILE
- ✓ 03 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ 04 - ESTRATTO PRG SU BASE CATASTALE
- ✓ 05 - VISTA SATELLITARE
- ✓ 06 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 07 - POSIZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE
- ✓ 08 - COMUNICAZIONE PEC UFF. URBANISTICA COMUNE SILVI

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2
  ABITAZIONE AL PIANO SECONDO
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 424, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'edificio è ubicato nel vigente Piano Regolatore del Comune di Silvi in zona di Completamento B1 - Zona residenziale ambito urbano, normata dall'Art. 46 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T
  GARAGE AL PIANO TERRA
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 424, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'edificio è ubicato nel vigente Piano Regolatore del Comune di Silvi in zona di Completamento B1 - Zona residenziale ambito urbano, normata dall'Art. 46 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

Prezzo base d'asta: **€ 102.000,00**

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 424, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	87,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in uno stato conservativo mediocre e pertanto, a giudizio del CTU, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	ABITAZIONE AL PIANO SECONDO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Silvi (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, edificio D, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 424, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	27,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in uno stato conservativo mediocre e pertanto, a giudizio del CTU, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	GARAGE AL PIANO TERRA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 12/07/2019
  Reg. gen. 10292 - Reg. part. 1445
  Quota: 1/2
  Importo: € 66.883,26
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 33.441,63
- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 17/10/2025
  Reg. gen. 17637 - Reg. part. 2269
  Quota: 1/1
  Importo: € 256.000,00
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 128.000,00
  Spese: € 95.245,00
  Interessi: € 32.755,00
  Percentuale interessi: 7,49 %
  Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
  Data: 14/12/2005
  N° repertorio: 93236
  N° raccolta: 15116
  Note: Si precisa che detta ipoteca è in rinnovamento alla precedente iscritta a Teramo in data 20/12/2005 al n. 21483 R.G. e n. 4329 R.P..

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/10/2025
  Reg. gen. 18460 - Reg. part. 13608
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA N. 477, 64028, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO T

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 12/07/2019
  Reg. gen. 10292 - Reg. part. 1445
  Quota: 1/2
  Importo: € 66.883,26
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 33.441,63
- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 17/10/2025
  Reg. gen. 17637 - Reg. part. 2269
  Quota: 1/1
  Importo: € 256.000,00
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 128.000,00
  Spese: € 95.245,00
  Interessi: € 32.755,00
  Percentuale interessi: 7,49 %
  Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
  Data: 14/12/2005
  N° repertorio: 93236
  N° raccolta: 15116
  Note: Si precisa che detta ipoteca è in rinnovamento alla precedente iscritta a Teramo in data 20/12/2005 al n. 21483 R.G. e n. 4329 R.P..

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/10/2025
  Reg. gen. 18460 - Reg. part. 13608
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.
  Contro DRAGOTA SILVIU SIMION, DRAGOTA SORINA CLAUDIA
  Formalità a carico dell'acquirente

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908