

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rolando Di Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2025 del

R.G.E. promossa da

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

Con sede in Milano
Codice fiscale e P.IVA

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

contro

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

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

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

64025 - Pineto (TE)

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

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	14
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/25 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 226.000,00	25



INCARICO

All'udienza del 09/09/2025, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. 085 4680867, Fax 085 4680867, veniva nominato Esperto Stimatore e Custode Giudiziario ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 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 Pineto (TE) - via Monteverdi n.2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Appartamento di civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra precisamente ai piani terra, primo con sottotetto al piano secondo.

Lo stesso risulta così costituito al piano terra da: un soggiorno, un'angolo cottura, wc e due portici; al piano primo da: due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: locale sottotetto, bagno e balcone. Completa l'unità area a uso giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Garage posto al piano seminterrato.

Lo stesso risulta così costituito da garage, lavatoio, ripostiglio e taverna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
VIA MONTEVERDI N.2
64025 - Pineto (TE)
Nata a ,

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
VIA MONTEVERDI N.2
64025 - Pineto (TE)
Nata a

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile confina a nord con il subalterno 1, a est con con la particella 847, a sud con le particelle 721 e 722, a ovest strada comunale denominata via Monteverdi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile confina a nord con il subalterno 1, a est con con la particella 847, a sud con le particelle 721 e 722, a ovest strada comunale denominata via Monteverdi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,90 mq	60,46 mq	1,00	60,46 mq	2,72 m	T
Abitazione	42,92 mq	57,96 mq	1,00	57,96 mq	2,74 m	1
Terrazza	34,11 mq	43,91 mq	0,40	17,56 mq	2,72 m	T
Terrazza	13,19 mq	14,70 mq	0,20	2,94 mq	2,74 m	1
Balcone coperto	1,28 mq	1,70 mq	0,40	0,68 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	5,60 mq	6,85 mq	0,40	2,74 mq	0,00 m	1
Giardino	233,70 mq	233,70 mq	0,18	42,07 mq	0,00 m	T
Sottotetto	39,32 mq	51,13 mq	0,20	10,23 mq	2,36 m	2
Balcone scoperto	5,60 mq	6,22 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				196,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	20,73 mq	25,25 mq	0,50	12,63 mq	2,43 m	S1
Taverna	40,35 mq	44,74 mq	0,50	22,37 mq	2,43 m	S1
Ripostiglio	5,80 mq	7,63 mq	0,20	1,53 mq	2,43 m	S1
Lavatoio	7,22 mq	8,93 mq	0,20	1,79 mq	2,43 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2003 al 24/05/2009	- **** Omissis **** 500/1000; - 500/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 24/05/2009 al 12/11/2010	- **** Omissis **** Proprietà per 1/6; - **** Omissis **** Proprietà per 1/6; - **** Omissis **** Proprietà per 1/6.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 12/11/2010 al 16/05/2011	- **** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano T-1-2
Dal 16/05/2011 al 11/09/2020	- **** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 482,89 Piano T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2003 al 24/05/2009	- **** Omissis **** 500/1000; - 500/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 24/05/2009 al 12/11/2010	- **** Omissis **** Proprietà per 1/6; - **** Omissis **** Proprietà per 1/6; - **** Omissis **** Proprietà per 1/6.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 12/11/2010 al 16/05/2011	- **** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 72 Rendita € 104,12 Piano S1
Dal 16/05/2011 al 11/09/2020	- **** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 72 Superficie catastale 85 mq Rendita € 104,12 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	748	4	2	A2	3	5,5	155 mq	482,89 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nello specifico è emerso che vi sono delle difformità inerenti la distribuzione interna:

- al piano secondo è stato realizzato un w.c. con relativa tramezzatura;
- per la divisione non è stato presentato nessun titolo, la stessa è stata eseguita solo con accatastamento del 16/05/2011 Pratica n. TE0127199 in atti dal 16/05/2011 (n. 34054.1/2011).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	748	3	2	C6	2	72	85 mq	104,12 €	S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nello specifico è emerso che vi sono delle difformità inerenti la distribuzione interna:

- la tramezzatura interna risulta difforme, in quanto vi è una diversa distribuzione interna. Parte del garage è utilizzato a taverna, inoltre il lavatoio è stato trasformato in bagno. Inoltre si ravvisa che lo stesso risulta comunicante con la proprietà vicina, attraverso l'apertura di una porta comunicante.

- per la divisione non è stato presentato nessun titolo, la stessa è stata eseguita solo con accatastamento del 16/05/2011 Pratica n. TE0127199 in atti dal 16/05/2011 (n. 34054.1/2011).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto, non dovendo segnalare alcuna carenza e/o necessità di interventi ai fini conservativi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto, non dovendo segnalare alcuna carenza e/o necessità di interventi ai fini conservativi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Monteverdi n.2 del Comune di Pineto (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica). Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso. La copertura in laterocemento è con tetto a falde. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate. Accessibilità: risulta essere buona ed è costituito da abitazione così costituita al piano terra da: un soggiorno, un'angolo cottura, wc e due portici; al piano primo da: due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: locale sottotetto, bagno e balcone. Completa l'unità area a uso giardino. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. La pavimentazione interna risulta essere in gress porcellanato e parquet. Il bagno sono è dotati dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vater, doccia. Infissi esterni in legno con doppio vetro, infissi interni in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario con caldaia per l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico, idrico e di allarme risultano essere sottotraccia. Gli impianti risultano essere in buono stato di manutenzione, comunque e da controllare se ancora a norma anche se vi sono i relativi certificati di conformità. I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Monteverdi n.2 del Comune di Pineto (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica). Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso. La copertura in laterocemento è con tetto a falde. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate. Accessibilità: risulta essere buona ed è costituito da garage al piano primo seminterrato composto da: un garage, una taverna, un lavatoio, un ripostiglio. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. La pavimentazione interna risulta essere in gress porcellanato. Il lavatoio è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vater, doccia. Infissi esterni in legno con doppio vetro, infissi interni in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario con caldaia per l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico, idrico risultano essere sottotraccia. Gli impianti risultano essere in buono stato di manutenzione, comunque e da controllare in quanto privi dei relativi certificati di conformità. I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile risulta occupato dalla esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

L'immobile risulta occupato dalla esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1996 al 24/05/2009	***** Omissis ****, nato a proprietario per 1/2; **** Omissis ****, nato a proprietario per 1/2.*** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone Alberto	29/02/1996	26977	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	28/03/1996	3888	2848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2009 al 12/11/2010	***** Omissis ****, nato a *** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo	27/06/2010	5308	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2010 al 11/09/2020	***** Omissis ****, nato a proprietario per 1/6; **** Omissis ****, nato a Atri il 13/07/2006;	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Galitiis Luigi	12/11/2010	93789	21523

	**** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, nato a **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	03/12/2010	19993	11535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Teramo	03/12/2010	19993	11535
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/09/2020	**** Omissis ****, nata e proprietario per 1/1.*** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	FAIETA MARCO	11/09/2020	22877	15375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	29/09/2020	11581	8108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Teramo	28/09/2020	1237	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1996 al 24/05/2009	**** Omissis ****, nato a **** proprietario per 1/2; **** Omissis ****, nato proprietario per 1/2.*** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone Alberto	29/02/1996	26977	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	28/03/1996	3888	2848
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Teramo	28/03/1996	3888	2848
Dal 24/05/2009 al 12/11/2010	**** Omissis ****, Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****P	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo	27/06/2010	5308	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2010 al 11/09/2020	**** Omissis ****, proprietario per 1/6; **** Omissis ****, nato **** Omissis **** nata a Atri il 15/05/1977; **** Omissis ****, nato a , Codice Fiscale/P.IVA: **** **** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Galitiis Luigi	12/11/2010	93789	21523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	03/12/2010	19993	11535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Teramo	03/12/2010	19993	11535
Dal 11/09/2020	**** Omissis ****, nata a Atri il 19/02/1975, proprietario per 1/1.*** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAIETA MARCO	11/09/2020	22877	15375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	29/09/2020	11581	8108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Teramo	28/09/2020	1237	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Teramo il 06/07/2018
Reg. gen. 9840 - Reg. part. 1279
Quota: 1/1
Importo: € 167.000,00
A favore di BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 69.200,00
Interessi: € 2.800,00
Percentuale interessi: 1,85 %
Rogante: Notaio Faieta
Marco Data: 05/07/2018
N° repertorio: 20746
N° raccolta: 13733
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Teramo il 06/07/2018
Reg. gen. 9843 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 141.500,00
Interessi: € 8.500,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Faieta

Marco Data: 05/07/2018

N° repertorio: 20747

N° raccolta: 13734

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Teramo il 04/09/2020

Reg. gen. 10417 - Reg. part. 1220

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro **** Omissis ****.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.310,70

Interessi: € 40.689,30

Rogante: Notaio Faieta

Marco Data: 28/08/2020

N° repertorio: 22832

N° raccolta: 15338

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

immobili Trascritto a Teramo il

17/02/2022 Reg. gen. 2454 - Reg.

part. 1884 Quota: 1/1

A favore di BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

immobili Trascritto a Teramo il

21.07.2025 Reg. gen. 12708 - Reg.

part. 9472 Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Teramo il 06/07/2018
Reg. gen. 9840 - Reg. part. 1279
Quota: 1/1
Importo: € 167.000,00
A favore di BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro **** Omissis
****Capitale: € 95.000,00
Spese: € 69.200,00
Interessi: € 2.800,00
Percentuale interessi: 1,85 %
Rogante: Notaio Faieta
Marco Data: 05/07/2018
N° repertorio: 20746
N° raccolta: 13733
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Teramo il 06/07/2018
Reg. gen. 9843 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro **** Omissis ****Capitale: € 150.000,00
Spese: € 141.500,00
Interessi: € 8.500,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Faieta
Marco Data: 05/07/2018
N° repertorio: 20747
N° raccolta: 13734
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Teramo il 04/09/2020
Reg. gen. 10417 - Reg. part. 1220
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro **** Omissis ****Capitale: € 109.310,70
Interessi: € 40.689,30
Rogante: Notaio Faieta
Marco Data: 28/08/2020

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

immobili Trascritto a Teramo il
17/02/2022 Reg. gen. 2454 - Reg.
part. 1884 Quota: 1/1

A favore di BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento mmobili**

Trascritto a Teramo il 21.07.2025
Reg. gen. 12708 - Reg. part. 9472
Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

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.

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.

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pineto e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2140 rilasciata il 04/02/1999 dal Comune di Pineto, "Costruzione fabbricato di civile abitazione";
- Concessione Edilizia in Variante n. 2140 rilasciata il 12/12/2001 dal Comune di Pineto, "variante alla concessione edilizia 2140 del 04/02/1999, relativa a costruzione di un fabbricato di civile abitazione";
- D.I.A. n. 1862 del 26/03/2010 presentata al Comune di Pineto;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciato il 20/05/2011 dal Comune di Pineto.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento al Lotto 1, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione. Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

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 non risulta agibile.

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.

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pineto e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2140 rilasciata il 04/02/1999 dal Comune di Pineto, "Costruzione fabbricato di civile abitazione";
- Concessione Edilizia in Variante n. 2140 rilasciata il 12/12/2001 dal Comune di Pineto, "variante alla concessione edilizia 2140 del 04/02/1999, relativa a costruzione di un fabbricato di civile abitazione".

I locali risultano privi di agibilità.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento al Lotto 2, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione e la trasformazione di parte di esso in taverna, il lavatoio è stato trasformato in bagno inoltre il locale risulta comunicante con l'unità confinante. Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincolo od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA MONTEVERDI N.2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincolo od oneri condominiali.

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 Pineto (TE) - via Monteverdi n.2

Appartamento di civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra precisamente ai piani terra, primo con sottotetto al piano secondo. Lo stesso risulta così costituito al piano terra da: un soggiorno, un'angolo cottura, wc e due portici; al piano primo da: due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: locale sottotetto, bagno e balcone. Completa l'unità area a uso giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 748, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 274.666,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2

Garage posto al piano seminterrato. Lo stesso risulta così costituito da garage, lavatoio, ripostiglio e taverna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 748, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.824,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - via	196,19 mq	1.400,00 €/mq	€ 274.666,00	100,00%	€ 274.666,00

Monteverdi n.2					
Bene N° 2 - Garage Pineto (TE) - via Monteverdi n.2	38,32 mq	700,00 €/mq	€ 26.824,00	100,00%	€ 26.824,00
Valore di stima:					€ 301.490,00

Valore di stima: € 301.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 226.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con i Valori delle Quotazioni Immobiliari 1° Semestre 2025 riportati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate comune di Pineto per Zona e Categoria appartenenti all'immobile in parola

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.

Roseto degli Abruzzi 15 dicembre 2025

l'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Rolando



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale
- ✓ Altri allegati - Elaborato Grafico
- ✓ Altri allegati - Elaborato Fotografico
- ✓ Altri allegati - Atto Compravendita
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2
Appartamento di civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra precisamente ai piani terra, primo con sottotetto al piano secondo. Lo stesso risulta così costituito al piano terra da: un soggiorno, un'angolo cottura, wc e due portici; al piano primo da: due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: locale sottotetto, bagno e balcone. Completa l'unità area a uso giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 748, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - via Monteverdi n.2
Garage posto al piano seminterrato. Lo stesso risulta così costituito da garage, lavatoio, ripostiglio e taverna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 748, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 226.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/25 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pineto (TE) - via Monteverdi n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 748, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	196,19 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto, non dovendo segnalare alcuna carenza e/o necessità di interventi ai fini conservativi.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, disposto su tre piani fuori terra precisamente ai piani terra, primo con sottotetto al piano secondo. Lo stesso risulta così costituito al piano terra da: un soggiorno, un'angolo cottura, wc e due portici; al piano primo da: due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi; al piano secondo da: locale sottotetto, bagno e balcone. Completa l'unità area a uso giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pineto (TE) - via Monteverdi n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 748, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	38,32 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto, non dovendo segnalare alcuna carenza e/o necessità di interventi ai fini conservativi.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato. Lo stesso risulta così costituito da garage, lavatoio, ripostiglio e taverna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata.		