

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle.....	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle	12
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 19/09/2024, 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 25/09/2024 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 Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Edificio su due piani, entrambi i piani sono utilizzati ad abitazione, con locale garage, un corpo accessorio inutilizzato per il crollo della copertura, area esterna ad uso giardino.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Terreno che costituisce il giardino dell'edificio.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

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)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Le u.i. in oggetto confinano a nord con la p.lla 339, a est con la p.lla 67 strada pubblica, a sud con la p.lla 133, 135, 131, ad ovest con la p.lla 380.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Vedi Bene n. 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,31 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,10 m	T
Fondaco - Rimessa - wc	46,27 mq	68,00 mq	0,20	13,60 mq	3,20 m	T
Corpo Accessorio	0,00 mq	45,60 mq	0,10	4,56 mq	3,30 m	T
Abitazione	118,00 mq	141,50 mq	1	141,50 mq	2,83 m	1
Loggia	28,00 mq	30,50 mq	0,95	28,97 mq	2,80 m	1
Balcone	6,30 mq	7,30 mq	0,40	2,92 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				309,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				309,55 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	0,00 mq	3120,00 mq	1	3120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3120,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2010 al 18/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 81 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.68.18 Reddito dominicale € 31,69 Reddito agrario € 31,69
Dal 07/03/2025 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 93

		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.12.05
Dal 07/03/2025 al 18/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 338 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.31.02 Reddito dominicale € 14,42 Reddito agrario € 14,42
Dal 07/03/2025 al 12/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 93, Sub. 4 Categoria F2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Vedi Visura Catastale Storica

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	93	4		F2					T-1	

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
36	93			Ente Urbano			00.12.50 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La classificazione dell'edificio non corrisponde catastalmente, in quanto è classificato F/2 unità collabenti (diroccate, in disuso, ruderi, non utilizzate), mentre risulta adibito ad abitazione sia al p. terra che primo, il corpo accessorio è inutilizzato per il crollo della copertura e può essere considerato F/2. Rispetto ad una precedente rappresentazione grafica delle schede catastali vi sono delle difformità, vedi elaborato grafico

allegato, le difformità sono contrassegnate con colorazione in rosso. Dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento è necessario presentare l'aggiornamento catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

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
36	338				Seminativo arborato	3	00.31.20 mq	14,42 €	14,42 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale, salvo diversa posizione delle linee di confine, la verifica è a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

L'intero edificio, realizzato negli anni sessanta, è in mediocre stato di manutenzione, risulta essere stato realizzato ed ampliato in epoche diverse, sulle murature sono presenti delle fessurazioni verticali ed orizzontali, al piano terra, sul pavimento dei locali vi sono tracce di umidità di risalita dal terreno. Al piano primo vi sono tracce di umidità di condensa nei locali bagni.

Il fabbricato è accessibile dalla strada pubblica tramite un viale imbrecciato con la presenza di alcune piante, arbusti non curati e muretti di contenimento a protezione della scarpata. L'impianto di illuminazione dell'area esterna, e l'apertura automatica del cancello in metallo d'ingresso al viale, risultano non funzionanti.

Il corpo accessorio posto a nord, risulta in disuso e non utilizzabile in quanto ricoperto dai rovi, il tetto è in parte crollato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Vedi Bene n. 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Trattasi di un edificio a due piani, con struttura portante in muratura di mattoni, come si evidenzia dalle caratteristiche dei materiali usati è stato edificato in tempi diversi tramite ampliamenti. I solai sono in latero cemento e travetti in ferro e volticine al piano terra. La terrazza del piano primo risulta coperta con struttura in legno e tamponatura in pannelli di legno. Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio. Le pavimentazioni sono in piastrelle di marmo o granito, come anche i servizi igienici. Gli infissi esterni, finestre sono in profilato di alluminio con doppio vetro, anche le persiane sono in alluminio. Le porte interne sono in legno impugnate e laccate, i portoncini d'ingresso principali del piano terra e piano primo sono del tipo blindato.

Gli impianti idrico, elettrico, riscaldamento, sono funzionanti e non a norma, negli ambienti vi sono delle stufe a legna, sono installati degli split per l'aria condizionata, sia gli split che le stufe, restano a disposizione dell'esecutato.

Prima dell'utilizzo dei beni, sarà a cura dell'aggiudicatario la verifica e messa a norma di tutta l'impiantistica presente.

Il corpo accessorio posto a nord non è utilizzabile in quanto è ricoperto da rovi e la copertura risulta crollata.

L'area esterna risulta utilizzata in parte a giardino ed in parte a piazzali e strade, risulta recintata, l'accesso avviene tramite un viale imbrecciato, con cancello vetusto in metallo d'ingresso dalla strada pubblica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

L'area ad uso giardino, ricade in nel PRG di Pineto in zona Agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/05/2023

Il p. terra e p. primo sono occupati dalla **** Omissis **** e dal sig. **** Omissis ****.

Gli immobili siti in Pineto c.da Santa Maria a Valle, identificati al C.F., Foglio 36, p.la 93 sub 2, C/2 e sub 3, A/2, e C.T., Foglio 36, p.la 338, sono stati locati con i suddetti contratti:

A) in data 01/12/2014, tra la **** Omissis **** (Locatore) e il sig. **** Omissis **** (Conduttore), contratto di locazione oneroso, della durata di anni otto + otto, rinnovabili, con possibilità di sublocare, ad un canone di € 200,00 al mese da pagarsi entro il 15 di ogni mese, reg. a AdE di Atri il 17/12/2014, n. 811, serie 3T;

B) in data 18/05/2023, tra il **** Omissis **** (Locatore) e la **** Omissis ****, contratto di locazione gratuito a tempo indeterminato, reg. a AdE di Atri il 26/05/2023, n. 128, serie 3X.

Si fa presente che il contratto B) non è stato volturato alla ditta eseguita **** Omissis ****, ma scaturisce dal contratto A), vedasi contratti allegati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1996 al 11/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone	11/12/1992	64692	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	05/01/1993	59	57
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/1996 al 25/03/1996	**** Omissis ****	Atto di convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone	25/03/1996	82458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	11/04/1996	4482	3294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2011 al 01/04/1996	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone	01/04/1996	82574	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ag Pubbl Imm di Teramo	22/04/1996	5052	3667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2014 al 23/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Faieta	23/03/2011	12517	7781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	24/03/2011	4567	2799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2016 al 21/03/2014	**** Omissis ****	Atto di conferimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Faieta	21/03/2014	16474	10585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	17/04/2014	4284	3184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2025 al 30/12/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Faieta	30/12/2016	19317	12660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	27/01/2017	1016	771
		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 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1996 al 11/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone	11/12/1992	64692	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	05/01/1993	59	57
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/1996 al 25/03/1996	**** Omissis ****	Atto di convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone	25/03/1996	82458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	11/04/1996	5052	3667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2011 al 01/04/1996	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone	01/04/1996	82574	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	22/04/1996	5052	3667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2014 al 23/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Faieta	23/03/2011	12517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di conferimento di società			
Dal 30/12/2016 al 21/03/2014	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Faieta	21/03/2014	16474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	17/04/2014	4284	3184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/03/2025 al 30/12/2016	**** Omissis ****	Notaio Dott. Marco Faieta	30/12/2016	19317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	27/01/2017	1016	771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 24/03/2011
Reg. gen. 4568 - Reg. part. 895
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio dott. Marco Faieta
Data: 23/03/2011
N° repertorio: 125118
N° raccolta: 7782
Note: Grava su beni in Comune di Pineto nel foglio 36 p.lla 338 (ex p.lla 80), e p.lla 93 sub 2 e 3.
- **ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Teramo il 15/05/2023
Reg. gen. 8189 - Reg. part. 728
Quota: 1/1
Importo: € 1.759.885,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 879.942,73
Data: 15/05/2023
N° repertorio: 1809
N° raccolta: 10823
Note: Grava sui beni nel Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4 e p.lla 338.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 02/11/2015

Reg. gen. 13432 - Reg. part. 9590

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui beni in Comune di Pineto identificato nel foglio 36 p.lla 93 sub 2, sub 3, e p.lla 338.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 19/09/2023

Reg. gen. 15005 - Reg. part. 10921

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui beni siti in Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4, e p.lla 338.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 24/03/2011

Reg. gen. 4568 - Reg. part. 895

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio dott. Marco Faieta

Data: 23/03/2011

N° repertorio: 125118

N° raccolta: 7782

Note: Grava su beni in Comune di Pineto nel foglio 36 p.lla 338 (ex p.lla 80), e p.lla 93 sub 2 e 3.

- **ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento

Iscritto a Teramo il 15/05/2023

Reg. gen. 8189 - Reg. part. 728

Quota: 1/1

Importo: € 1.759.885,46

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 879.942,73

Data: 15/05/2023

N° repertorio: 1809

N° raccolta: 10823

Note: Grava sui beni nel Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4 e p.lla 338.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 02/11/2015

Reg. gen. 13432 - Reg. part. 9590

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui beni in Comune di Pineto identificato nel foglio 36 p.lla 93 sub 2, sub 3, e p.lla 338.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 19/09/2023

Reg. gen. 15005 - Reg. part. 10921

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui beni siti in Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4, e p.lla 338.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Pineto in zona E Agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Il terreno ricade nel PRG del Comune di Pineto in zona E Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

A seguito all'accesso agli atti, è emerso che per l'edificio in oggetto non vi sono richieste o titoli edilizi, come emerge dall'atto di provenienza si tratta di un edificio realizzato prima del 01/09/1967.

Dalle caratteristiche dei materiali e dalla distribuzione interna si può affermare che è stato più volte modificato con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1
Edificio su due piani, entrambi i piani sono utilizzati ad abitazione, con locale garage, un corpo accessorio inutilizzato per il crollo della copertura, area esterna ad uso giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 93, Sub. 4, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 93, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 263.117,50
L'immobile in oggetto è situato in una zona agricola collinare, ad ovest della città di Pineto, sono presenti edifici residenziali, dista a circa 1,5 km dal mare, la strada statale n.16 dista ad 1 km circa, il centro dista a circa 3 km, nelle vicinanze vi sono varie attività economiche, industriali e artigianali. Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo stimativo praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", che costituisce la sintesi di una indagine preventiva finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Si sono considerati i valori di riferimento della banca dati, il Borsino Immobiliare, interviste presso le Agenzie immobiliari della zona ed altre fonti che trattano il mercato immobiliare, tali valori sono stati opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza del mercato mediante indagini mirate. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle
Terreno che costituisce il giardino dell'edificio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 338, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.200,00
Vedi Bene n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T- 1	309,55 mq	850,00 €/mq	€ 263.117,50	100,00%	€ 263.117,50
Bene N° 2 - Terreno Pineto (TE) - via Santa	3120,00 mq	10,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00

Maria a Valle				
Valore di stima:				€ 294.317,50

Valore di stima: € 294.317,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, Stato d'uso e di manutenzione, Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	35,00	%

Valore finale di stima: € 190.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il compenso del delegato, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento totale del 35% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.
Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

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 19/03/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1
Edificio su due piani, entrambi i piani sono utilizzati ad abitazione, con locale garage, un corpo accessorio inutilizzato per il crollo della copertura, area esterna ad uso giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 93, Sub. 4, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 93,
Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Pineto in zona E Agricola.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle
Terreno che costituisce il giardino dell'edificio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 338, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel PRG del Comune di Pineto in zona E Agricola.

Prezzo base d'asta: € 190.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 93, Sub. 4, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 93, Qualità Ente Urbano	Superficie	309,55 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio, realizzato negli anni sessanta, è in mediocre stato di manutenzione, risulta essere stato realizzato ed ampliato in epoche diverse, sulle murature sono presenti delle fessurazioni verticali ed orizzontali, al piano terra, sul pavimento dei locali vi sono tracce di umidità di risalita dal terreno. Al piano primo vi sono tracce di umidità di condensa nei locali bagni. Il fabbricato è accessibile dalla strada pubblica tramite un viale imbrecciato con la presenza di alcune piante, arbusti non curati e muretti di contenimento a protezione della scarpata. L'impianto di illuminazione dell'area esterna, e l'apertura automatica del cancello in metallo d'ingresso al viale, risultano non funzionanti. Il corpo accessorio posto a nord, risulta in disuso e non utilizzabile in quanto ricoperto dai rovi, il tetto è in parte crollato.		
Descrizione:	Edificio su due piani, entrambi i piani sono utilizzati ad abitazione, con locale garage, un corpo accessorio inutilizzato per il crollo della copertura, area esterna ad uso giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pineto (TE) - via Santa Maria a Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 338, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3120,00 mq
Stato conservativo:	Vedi Bene n. 1		
Descrizione:	Terreno che costituisce il giardino dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'area è ad uso giardino dell'edificio Bene n. 1.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 24/03/2011
Reg. gen. 4568 - Reg. part. 895
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio dott. Marco Faieta
Data: 23/03/2011
N° repertorio: 125118
N° raccolta: 7782
Note: Grava su beni in Comune di Pineto nel foglio 36 p.lla 338 (ex p.lla 80), e p.lla 93 sub 2 e 3.
- **ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Teramo il 15/05/2023
Reg. gen. 8189 - Reg. part. 728
Quota: 1/1
Importo: € 1.759.885,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 879.942,73
Data: 15/05/2023
N° repertorio: 1809
N° raccolta: 10823
Note: Grava sui beni nel Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4 e p.lla 338.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 02/11/2015
Reg. gen. 13432 - Reg. part. 9590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Grava sui beni in Comune di Pineto identificato nel foglio 36 p.lla 93 sub 2, sub 3, e p.lla 338.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 19/09/2023
Reg. gen. 15005 - Reg. part. 10921
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui beni siti in Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4, e p.lla 338.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SANTA MARIA A VALLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 24/03/2011
Reg. gen. 4568 - Reg. part. 895
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio dott. Marco Faieta
Data: 23/03/2011
N° repertorio: 125118
N° raccolta: 7782
Note: Grava su beni in Comune di Pineto nel foglio 36 p.lla 338 (ex p.lla 80), e p.lla 93 sub 2 e 3.
- **ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Teramo il 15/05/2023
Reg. gen. 8189 - Reg. part. 728
Quota: 1/1
Importo: € 1.759.885,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 879.942,73
Data: 15/05/2023
N° repertorio: 1809
N° raccolta: 10823
Note: Grava sui beni nel Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4 e p.lla 338.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 02/11/2015
Reg. gen. 13432 - Reg. part. 9590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Grava sui beni in Comune di Pineto identificato nel foglio 36 p.lla 93 sub 2, sub 3, e p.lla 338.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 19/09/2023
Reg. gen. 15005 - Reg. part. 10921



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui beni siti in Comune di Pineto identificati nel foglio 36 p.lla 93 sub 4, e p.lla 338.

