

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Lotto 2	10
Descrizione	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.	23



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.000,00 23



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 900.000,00 23



All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alba Adriatica (TE) - Cda Santa Lucia (Coord. Geografiche: 42.827136, 13.895871)
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Pineto (TE) - C.da Piane Vomano, Via del Fiume (Coord. Geografiche: 42.648731, 14.029023)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alba Adriatica (TE) - Cda Santa Lucia

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà (1/1) su appezzamenti di terreno siti in C.da Santa Lucia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare nel suo complesso confina a giro con: p.lla 625, p.lla 259, S.P.9A (Via Ascolana), p.lla 210, p.lla 77, p.lla 96, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno p.lla 71	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
Terreno p.lla 72	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
Terreno p.lla 74	6170,00 mq	6170,00 mq	1	6170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6610,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	71				Terr N Form		00 01 40 mq			
1	72				Terr N Form		00 03 00 mq			

1	74				Seminativo arborato	1	00 61 70 mq	58,95 €	39,83 €	
---	----	--	--	--	------------------------	---	-------------	---------	---------	--

STATO CONSERVATIVO

La proprietà si presenta in cattivo stato di manutenzione, terreno incolto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in procedura risulta costituito da appezzamenti di terreno adiacente la via SP9a (Via Ascolana), presenta carattere pianeggiante, attualmente coperta di vegetazione spontanea; risulta delimitata da muretto in blocchi di calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata. L'accesso avviene dalla via laterale, da cancello carrabile in ferro.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: discreto, il terreno è sito nella zona periferica dell'abitato di Alba Adriatica.
- 2) collegamenti stradali: ottimi, terreni ubicati lungo la SP9a, a poche centinaia di metri dalla principale SP259 che permette di raggiungere il casello autostradale Val Vibrata per l'immissione all'autostrada A14.
- 3) Stato di manutenzione : terreni incolti con presenza di vegetazione spontanea
- 4) servizi sociali e commerciali : buoni, a poca distanza è presente il centro commerciale Val Vibrata.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : buona
- 2) Funzionalità generale: buona
- 3) Stato di manutenzione : terreni con presenza di vegetazione spontanea
- 4) Esposizione : buona

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1980	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	06/05/1980	108828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	14/05/1980	4633	3698
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 07/09/2012
Reg. gen. 12681 - Reg. part. 1576
Importo: € 1.140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 570.000,00
Spese: € 570.000,00
Percentuale interessi: 5,88 %
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 06/09/2012
N° repertorio: 46757/19911

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/11/2022
Reg. gen. 17822 - Reg. part. 13205
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 31/01/2025
Reg. gen. 1828 - Reg. part. 1413
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente, il Comune di Alba Adriatica (TE), ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 0009190 del 28/03/2025 dal quale si evince che le aree in oggetto risultano inserite nel vigente P.R.G. nel seguente modo:

PIANO REGOLATORE VIGENTE

Foglio 1 Particella 71-72-74 in parte ricadono in Zona D1 – Insediamenti artigianali e per la Piccola Industria.

Foglio 1 Particella 71-72-74 in parte ricadono in Zona A – Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di

Tipo B.

Foglio 1 Particella 71-74 in parte ricadono in Zona G3 Rispetto stradale (via Ascolana)

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Foglio 1 Particella 71-72-73 ricadono in Zona B5 – Art. 19 Insediamenti monofunzionali.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Foglio 1 Particella 71-72-73 ricadono in Zona C1 – Trasformazione condizionata (art. 59 N.C.T.)

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Pineto (TE) - C.da Piane Vomano, Via del Fiume

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà (1/1) su compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso deposito, locali espositivi, uffici, abitazione custode e area di pertinenza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pineto (TE) con Prot. 0010321 del 07/03/2025, il soggetto esecutato è in regime di separazione legale dei beni (Con atto in data 24/02/1977 a rogito del notaio Giovanni Di Gianvito del distretto notarile di Teramo e Pescara gli sposi controscritti hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi dell'art. 228 1^ comma della Legge 19.05.1975 N.151).

CONFINI

Il compendio immobiliare (C.T. Fg. 3 P.lla 301 e P.lla 375) nel suo complesso confina a giro con: p.lla 446, p.lla 370, p.lla 377, p.lla 374, pubblica via, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito (Sub. 4)	1745,00 mq	1800,00 mq	1	1750,00 mq	0,00 m	T
Tettoie (Sub. 4)	386,00 mq	386,00 mq	0,5	193,00 mq	0,00 m	T
Esposizione (Sub. 5)	203,90 mq	227,00 mq	1	227,00 mq	0,00 m	T
Soppalco (Sub. 5)	55,60 mq	65,00 mq	0,8	52,00 mq	0,00 m	1
Uffici (Sub. 5)	120,00 mq	134,20 mq	1	134,20 mq	0,00 m	T
Uffici (Sub. 5)	120,00 mq	134,20 mq	1	134,20 mq	0,00 m	1
Balconi (Sub. 5)	19,30 mq	19,30 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	1
Tettoia aperta (Sub. 5)	287,00 mq	287,00 mq	0,33	94,71 mq	0,00 m	T
Abitazione (Sub. 2)	52,00 mq	62,40 mq	1	62,40 mq	0,00 m	1
Balcone (Sub. 2)	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1

Area scoperta	14480,00 mq	14480,00 mq	0,01	144,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2799,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2799,09 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pineto (TE) al Fg. 3 P.IIIa 301 Sub. 4 graffata P.IIIa 375 Sub. 1, P.IIIa 301 Sub. 5, Sub. 6 derivano dalla variazione dei precedenti identificativi Fg. 3 P.IIIa 301 Sub. 1 e Sub. 3 graffato Fg. P.IIIa 375.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	301	2	2	A2	2	4 vani	69 mq	299,55 €	T-1	
	3	301	4	1	D8				7831,4 €	T	Fg.3 P.IIIa 375 Sub.1
	3	301	5	1	D8				2786,4 €	T-1	
	3	301	6		B.C.N.C.						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	301				Ente Urbano		01 70 21 mq				
3	375				Ente Urbano		00 03 00 mq				

Corrispondenza catastale

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

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnalano comunque delle lievi incongruenze rilevate nelle schede catastali, in particolare delle altezze

interne in alcuni locali, al Sub 5 non sono state riportate due finestre nel locale soppalco piano rialzato edificio C ed una porta interna di accesso alla sala riunione P.1° edificio D.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, risulterebbe necessaria l'aggiornamento di alcune schede catastali con la presentazione delle variazioni DOCFA presso i competenti Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Teramo.

E' inoltre compresa la porzione identificata al Fg. 3 P.lla 301 Sub. 6 - B.C.N.C. a tutti i sub. (strada di accesso).

PRECISAZIONI

Si precisa che il pignoramento colpisce gli immobili originariamente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Pineto (TE) al Fg. 3 P.lla 301 Sub. 1 e Fg. 3 P.lla 301 Sub. 3 graffato Fg. 3 P.lla 375, attualmente identificati al Fg. 3 P.lla P.lla 301 Sub. 4 graffata P.lla 375 Sub. 1, P.lla 301 Sub. 5, Sub. 6.

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare pignorato ed oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pineto (TE) sul confine nord a ridosso del fiume Vomano, a pochissima distanza dalla strada statale n. 16 Adriatica dalla quale si accede per mezzo della Via del Fiume che costeggia proprio il lungofiume Vomano. L'accesso alla proprietà è favorito da un cancello scorrevole metallico che immette nella viabilità interna con percorsi carrabili e piazzali asfaltati ed in parte anche imbrecciati, i fabbricati presenti si suddividono in:

- palazzina uffici;
- capannone metallico con varie tettoie e manufatti in aderenza;
- fabbricato adibito ad esposizione, appartamento del custode al P1° con piccola corte esclusiva;
- grande tettoia metallica.

La palazzina uffici è un edificio in muratura con copertura a padiglione, composto da un piano terra una scalinata interna ed un piano primo, esternamente ed internamente completamente rifinito, con murature intonacate e pitturate, infissi interni ed esterni, pavimentazione, bagni con i sanitari. Per quanto riguarda le murature, si segnala che nel corso del Verbale di constatazione immobili del 14/03/2025 compilato dal sottoscritto Consulente esperto nominato, la parte eseguita ha dichiarato che si ravvisano segni di umidità ai muri degli uffici al piano terra, dati dalle ultime alluvioni del vicino fiume Vomano, verificate negli anni 2009 e 2011. Sono presenti tutti gli impianti al momento funzionanti, non verificati se a norma, il piano terra è riscaldato e rinfrescato per mezzo di pompe di calore con motore esterno e split interni, mentre il piano primo è privo di impianto di riscaldamento.

Il capannone metallico destinato a deposito è composto da n. 3 strutture collegate tra loro creando un unico fabbricato, la struttura è realizzata con travi e pilastri di metallo, la pavimentazione in battuto di cemento industriale.

Si segnala che nel corso del Verbale di constatazione immobili del 14/03/2025 compilato dal sottoscritto Consulente esperto nominato, la parte eseguita ha dichiarato che il manto di copertura è stato realizzato con lastre di fibrocemento a base di amianto (del tipo eternit), probabilmente possibile, perché l'epoca di costruzione del fabbricato è risalente all'anno 1993 ed anche se la produzione di detto materiale è stata vietata nel 1992, la legge concesse la commercializzare dei prodotti con amianto fino al 1994. In aderenza al capannone metallico si trovano diverse tettoie metalliche e manufatti in muratura.

Il fabbricato adibito ad esposizione è realizzato in muratura con copertura in parte a padiglione ed in parte a terrazza, composto da un piano terra suddiviso in sala esposizione, ufficio, w.c., locale sgombero, scalinata interna per accedere ad un soppalco come piano rialzato, esternamente vi sono dei riportigli con parziale manto di copertura apparentemente realizzata anch'essa con lastre di fibrocemento a base di amianto (del tipo eternit). Al piano primo vi è un modesto appartamento del custode, con accesso principale da una piccola corte esclusiva e con accesso secondario da una scala acchiocciola posta sul balcone, gli ambienti interni si suddividono in cucina con angolo cottura, un corridoio, due camere ed un w.c. Esternamente ed internamente il fabbricato è completamente rifinito, con murature intonacate e pitturate, infissi interni ed esterni, pavimentazione, bagni con i sanitari. Sono presenti tutti gli impianti al momento funzionanti, non verificati se a norma, l'appartamento è riscaldato per mezzo di impianto con radiatori metallici, è presente una caldaia a GAS alimentata da un bombolone esterno.

Tettoia metallica ad uso ricovero di materiali presenta due lati a confine con muro di cemento armato e due lati liberi.

Si precisa che, oltre ai suddetti fabbricati, sul piazzale imbrecciato è presente anche una grande scaffalatura metallica ancorata al terreno con copertura a due acque.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: discreto, immobili siti nella zona artigianale del Comune di Pineto (TE)
- 2) collegamenti stradali: buoni, nelle immediate vicinanze della S.S.16
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona costiera
- 4) servizi sociali e commerciali: scadenti, trattandosi di zona artigianale, risultano assenti i servizi direzionali e commerciali di rilievo.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: buona
- 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura: discreto
- 5) Stato di manutenzione: discreto
- 6) Esposizione: buona
- 7) Salubrità: buona
- 8) Panoramica: discreta, essendo inseriti in zona artigianale non godono di panoramicità interessante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta in parte soggetto al Contratto di Locazione di immobile ad uso terziario, in particolare il fabbricato su due piani, terra e primo adibito ad uffici, un locale al piano terra adibito ad esposizione materiali, una tettoia e una piccola area esterna, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pineto Foglio 3 P.lla 301 Sub 5, Categoria D/8, è annesso un piccolo appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pineto Foglio 3 P.lla 301 Sub 2 Categoria A/2.

Il proprietario **** Omissis **** ha locato in data 28/10/2024 alla **** Omissis ****, durata del contratto dalla data di consegna fissata per il 28 Ottobre 2024 con durata di sei + sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 21600 (annui) da pagarsi in rate mensili di Euro 1800 a partire dal mese di novembre 2024.

Il contratto di locazione risulta registrato presso l'Ufficio registrazione DPTE UT ATRI in data 19/11/2024

Serie 3T Numero 001070 Codice Identificativo Contratto TAD24T001070000TK.

Precisazione:

Nel corso del Verbale di constatazione immobili del 14/03/2025 compilato dal Consulente Esperto nominato, il sig. **** Omissis **** ha dichiarato che gli immobili pignorati oggetto di esecuzione e siti in Pineto sono tutti in possesso della suddetta società affittuaria **** Omissis ****, anche la restante parte non seggetta al suddetto contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1970	**** Omissis ****	Asta pubblica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Basile Giuseppe	09/04/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	03/11/1971	13583	10966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2000 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lida Cianci	04/12/2000	63349/8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	21/12/2000		10156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi De Galitiis	07/06/2006	86135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	28/06/2006	12126	7104

		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 07/09/2012
 Reg. gen. 12681 - Reg. part. 1576
 Importo: € 1.140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 570.000,00
 Spese: € 570.000,00
 Percentuale interessi: 5,88 %
 Rogante: Notaio Teresa De Rosa
 Data: 06/09/2012
 N° repertorio: 46757/19911
 Note: Grava sugli immobili originariamente identificati al C.F. Comune di Pineto (TE) al Fg. 3 P.lla 301 Sub. 1 graffato F.g 3 P.lla 375, Fg. 3 P.lla 301 Sub. 2, C.T. Fg. 3 P.lla 301.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 08/11/2022
 Reg. gen. 17822 - Reg. part. 13205
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: Grava sugli immobili originariamente identificati al C.F. Comune di Pineto (TE) al Fg. 3 P.lla 301 Sub. 1 graffato F.g 3 P.lla 375, Fg. 3 P.lla 301 Sub. 2, Fg. 3 P.lla 301 Sub. 3, C.T. Fg. 3 P.lla 301.
- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 31/01/2025
 Reg. gen. 1828 - Reg. part. 1413
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: Grava sugli immobili originariamente identificati al C.F. Comune di Pineto (TE) al Fg. 3 P.lla 301 Sub. 1 graffato F.g 3 P.lla 375, Fg. 3 P.lla 301 Sub. 2, Fg. 3 P.lla 301 Sub. 3, C.T. Fg. 3 P.lla 301.

NORMATIVA URBANISTICA

Si è provveduto alla richiesta di CDU alla SUE del Comune di Pineto non ancora rilasciato, comunque la destinazione d'uso dei terreni oggetto di stima viene attinta dalla piattaforma online SIT WGS84 Pineto, dal quale si evince che le aree in oggetto risultano inserite nel vigente P.R.G. in parte:

“Zona D_I_C – Zona Industriale di Completamento” normata dall’art. 35 delle N.T.A.”

“Zona Extra-U – Aree extra urbane disciplinate dallo specifico Piano Rurale

“Zona RS – Art. 40 N.T.A. – Zone di tutela di rispetto stradale.

Si rende noto che al rilascio del CDU, lo stesso verrà integrato come allegato con deposito nel fascicolo telematico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti, il Comune di Pineto (TE) ha rilasciato copia digitale dei seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il complesso in oggetto:

1) Licenza di Costruire del 23/01/1973 Pratica 1404 Prot. 5076 rilasciata al sig. **** Omissis ****, per la costruzione di capannoni metallici al servizio dell'azienda Dragaggio Vomano e palazzina uffici, con inizio lavori in data 09/02/1973 e fine lavori in data 19/10/1974.

2) Concessione Edilizia in Sanatoria del 01/06/1990 N. 487 (Prot. 2599/86) rilasciata alla **** Omissis **** relativamente alle opere di ampliamento P.T. uso uffici e realizzazione Piano Primo uso ufficio.

3) Concessione Edilizia in Sanatoria del 01/06/1990 N. 488 (Prot. 2600/86) rilasciata alla **** Omissis **** relativamente alle opere di realizzazione officina e magazzino al P.T. e realizzazione locale mensa al Piano Primo.

4) In riferimento alla Segnalazione Certificata di Agibilità, presentata in data 13/06/2020 al Prot. n. 10389 per il tramite dalla SUAP di Pineto, nella quale sono state richiamate la richiesta di Agibilità Prot. 19772 del 12/10/2016 e la Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 15062 del 11/07/2019, risulta archiviata e dichiarata inefficace per carenza di documentazione integrativa richiesta non presentata nei termini, il tutto disposto con comunicazione SUAP di Pineto Prot. 21031 data 20/11/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esistono i certificati energetici degli immobili / APE.

In riferimento alla regolarità edilizia verificata a seguito dalla disamina delle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli edilizi rilasciati, si è accertato quanto segue:

a) capannoni metallici presentano in aderenza esternamente dei manufatti in muratura e delle tettoie metalliche non assentire prive di titoli edilizi in quanto assenti nelle tavole di progetto della Licenza di Costruire del 23/01/1973 Pratica 1404 Prot. 5076;

b) palazzina uffici presenta le altezze interne sia la P.T. che al P.1° di H 2,90 mt, mentre nella tavola di progetto allegata alla Sanatoria N. 487/1990 vengono indicate entrambi di H 3,00 mt;

c) fabbricato officina/magazzino al P.T. e mensa al P.1° di cui alla Sanatoria N. 488/1990 allo stato attuale non è presente tra i fabbricati esistenti nella proprietà;

d) fabbricati distinti parzialmente al C.F. del Comune di Pineto Fg. 3 P.lla 301 Sub 5 (esposizione, ufficio, rip. al P.T., soppalco al Piano rialzato e tettoia sull'area di corte) ed al Sub 2 (appartamento al P.1°), per la loro costruzione non sono stati reperiti titoli edilizi assentiti e rilasciati.

Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad

inoltre istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di N. 2 LOTTI di vendita.

Per i fabbricati è stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, la superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali. Per i terreni sono state prese a riferimento le superfici catastali e l'inserimento nel vigente P.R.G.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà, basandosi anche dall'esperienza professionale dello stimatore.

La determinazione di stima del valore dei beni ed in particolare la vendita avviene a corpo e non a misura degli stessi che vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e così come si possiede e si ha diritto di possedere.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alba Adriatica (TE) - Cda Santa Lucia
Diritti di piena proprietà (1/1) su appezzamenti di terreno siti in C.da Santa Lucia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 71, Qualità Terr N Form - Fg. 1, Part. 72, Qualità Terr N Form - Fg. 1, Part. 74, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Alba Adriatica (TE) - Cda Santa Lucia	6610,00 mq	15,00 €/mq	€ 99.150,00	100,00%	€ 99.150,00
Valore di stima:					€ 99.150,00

Valore di stima: € 99.150,00

Viene proposto un abbattimento del 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 79.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Pineto (TE) - C.da Piane Vomano, Via del Fiume
Diritti di piena proprietà (1/1) su compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso deposito, locali espositivi, uffici, abitazione custode e area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 301, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 4, Zc. 1, Categoria D8, Graffato Fg.3 P.III 375 Sub.1 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 5, Zc. 1, Categoria D8 comprensivo del Sub 6 BCNC ed al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 301, Qualità Ente Urbano - Fg. 3, Part. 375, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.119.636,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Pineto (TE) - C.da Piane Vomano, Via del Fiume	2799,09 mq	400,00 €/mq	€ 1.119.636,00	100,00%	€ 1.119.636,00
Valore di stima:					€ 1.119.636,00

Valore di stima: € 1.119.636,00

Viene proposto un abbattimento del 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 900.000,00

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

Campli, li 25/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alba Adriatica (TE) - C.da Santa Lucia
Diritti di piena proprietà (1/1) su appezzamenti di terreno siti in C.da Santa Lucia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 71, Qualità Terr N Form - Fg. 1, Part. 72, Qualità Terr N Form - Fg. 1, Part. 74, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente, il Comune di Alba Adriatica (TE), ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 0009190 del 28/03/2025 dal quale si evince che le aree in oggetto risultano inserite nel vigente P.R.G. nel seguente modo: PIANO REGOLATORE VIGENTE Foglio 1 Particella 71-72-74 in parte ricadono in Zona D1 – Insediamenti artigianali e per la Piccola Industria. Foglio 1 Particella 71-72-74 in parte ricadono in Zona A – Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di Tipo B. Foglio 1 Particella 71-74 in parte ricadono in Zona G3 Rispetto stradale (via Ascolana) PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE Foglio 1 Particella 71-72-73 ricadono in Zona B5 – Art. 19 Insediamenti monofunzionali. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE Foglio 1 Particella 71-72-73 ricadono in Zona C1 – Trasformazione condizionata (art. 59 N.C.T.)

Prezzo base d'asta: € 79.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Pineto (TE) - C.da Piane Vomano, Via del Fiume
Diritti di piena proprietà (1/1) su compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso deposito, locali espositivi, uffici, abitazione custode e area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 301, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 4, Zc. 1, Categoria D8, Graffato Fg.3 P.lla 375 Sub.1 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 5, Zc. 1, Categoria D8 comprensivo del Sub 6 BCNC ed al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 301, Qualità Ente Urbano - Fg. 3, Part. 375, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si è provveduto alla richiesta di CDU alla SUE del Comune di Pinato non ancora rilasciato, comunque la destinazione d'uso dei terreni oggetto di stima viene attinta dalla piattaforma online SIT WGS84 Pineto, dal quale si evince che le aree in oggetto risultano inserite nel vigente P.R.G. in parte: "Zona D_I_C - Zona Industriale di Completamento" normata dall'art. 35 delle N.T.A." "Zona Extra-U - Aree extra urbane disciplinate dallo specifico Piano Rurale "Zona RS - Art. 40 N.T.A. - Zone di tutela di rispetto stradale. Si rende noto che al rilascio del CDU, lo stesso verrà integrato come allegato con deposito nel fascicolo telematico.

Prezzo base d'asta: € 900.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2025 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - Cda Santa Lucia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 71, Qualità Terr N Form - Fg. 1, Part. 72, Qualità Terr N Form - Fg. 1, Part. 74, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6610,00 mq
Stato conservativo:	La proprietà si presenta in cattivo stato di manutenzione, terreno incolto.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà (1/1) su appezzamenti di terreno siti in C.da Santa Lucia.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 900.000,00

Bene N° 2 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Pineto (TE) - C.da Piane Vomano, Via del Fiume		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 301, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 4, Zc. 1, Categoria D8, Graffato Fg.3 P.la 375 Sub.1 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 5, Zc. 1, Categoria D8 comprensivo del Sub 6 BCNC ed catasto Terreni - Fg. 3, Part. 301, Qualità Ente Urbano - Fg. 3, Part. 375, Qualità Ente Urbano	Superficie	2799,09 mq
Stato conservativo:	Tutti gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà (1/1) su compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso deposito, locali espositivi, uffici, abitazione custode e area di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		