



ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 52/2025



Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio Conciatori

Tecnico Estimatore: Geom. Selena CRUCIANI

OGGETTO: Descrizione beni in Procedura: *Diritti Pari all'intero della Piena*

Proprietà su Appartamento di Civile abitazione posto al piano terra/seminterrato, "Palazzina D" sita in Pineto alla Via Stati Uniti D'America, 13.

La scrivente, Geom. Selena Cruciani, con studio in Controguerra alla Via Torretta n°26, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°1312, e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°311, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento emesso in data 20/05/2025, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.



ASTE GIUDIZIARIE® Sommario

- A - PREMESSA:	2
- B - DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C - UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D - ENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	3
d1) Pertinenza:	3
d2) Provenienza:	3
d3) Dati Catastali:	4
d4) Situazione Edilizia:	4
d5) Confini:	5
d6) Condominio:	5
d7) Occupazione Immobile:	5
- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	5
e1) Iscrizioni	5
e2) Trascrizione	5
e3) Annotazioni	5
- F - DESCRIZIONE DEI BENI:	6
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	6
- G - MISURAZIONE:	7
- H - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	7
h1) estrinseche:	7
h2) intrinseche:	7
- I - VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:	7
- L - PROPOSTA DI VENDITA :	12
- M - REGIME FISCALE:	12
- N - RIEPILOGO :	12

ASTE GIUDIZIARIE®

A - PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che più volte si è recato presso il bene oggetto di stima per rendersi conto della sua consistenza;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.



- B - DATI DI PIGNORAMENTO :

L' immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Pineto, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 37 – Part. 467 – Sub. 69 – Cat. A/2 – Cons. 5 vani – Via Stati Uniti D'America.

- C - UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

L' immobile oggetto di procedura, è sito nel Comune di Pineto alla Via Stati Uniti D'America, costituito da Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra/seminterrato, comunicante con scala interna, nello specifico:

- Piano terra della superficie di Mq. 65,00 circa, costituito da ingresso/soggiorno, un bagno, disimpegno, due camere da letto , loggia (Mq. 15,00 circa) , balcone/ terrazza (Mq. 18,00 circa) e corte esterna della superficie di Mq. 229,00 circa;
- Piano seminterrato della superficie di Mq. 63,00 circa, costituito da fondaco, ripostiglio, cantina e bagno.

Al piano seminterrato, nell'area destinata a cantina è posizionata la cucina.

L'immobile non risulta conforme a quanto autorizzato dall'Ente Comunale ed a quanto depositato presso l'agenzia del territorio, per diversa destinazione interna del piano seminterrato, apertura di finestra nel locale ripostiglio e trasformazione da finestra a porta nel locale cantina.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'altezza interna del piano seminterrato è H=2,40 ml come anche autorizzato dall' Ente Comune e non H=2,70 ml come dichiarano nell'accatastamento (scheda TE0182346 del 20/11/2003).

- D - ENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

d1) Pertinenza:

- Diritto pari all'intero della piena proprietà su immobili, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 37 - Part. 467 – Sub. 69, in testa ai Sig.ri:

XXXX

XXXX

d2) Provenienza:

Il bene è pervenuto per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ai Sig.ri XXXX con atto di compravendita del Notaio De

ASTE GIUDIZIARIE Galitiis Luigi in data 05/12/2005 – Rep. 83765/15721, Trascritto a Teramo il 16/12/2005 al n. 13270 Reg. Part. dalla società XXXX.

Precedentemente alla società XXXX era pervenuto con atto di compravendita del Notaio De Simone Alberto in data 02/07/2005 – Rep. 45213/11278, Trascritto a Teramo il 01/08/2005 al n. 12574/7473 Reg. Part. dalla società XXXX

Precedentemente alla società XXXX la piena proprietà del terreno era pervenuto con atto di compravendita del Notaio De Simone Alberto in data 18/11/2000 – Rep. 36336, Trascritto a Teramo il 13/12/2000 al n. 15095/9865 Reg. Part. Dai Sig.ri XXXX.

d3) Dati Catastali:

L’immobile è sito nel Comune di Pineto, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 37 - Part. 467 – Sub. 69 – Z.c. 1 Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons 5 vani – Sup. Cat. 93/93 mq – R. €. 451,90.

d4) Situazione Edilizia:

Dalla documentazione acquisita dall’Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Pineto il fabbricato su cui insiste l’ immobile oggetto di procedura, è stati edificati con i seguenti titoli:

- Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 2433 del 09/10/2001 – Costruzione di un complesso residenziale denominato “Villabella” composto da n. 4 fabbricati;
- Permesso di Costruire n. 2433/A del 03/068/2004 – Variante alla C.E. n. 2433 del 09/10/2001 Relativamente alla Costruzione di un complesso residenziale denominato “XXXX” composto da n. 4 fabbricati;
- Autorizzazione Agibilità n. 2433 del 02/05/2007.

L’immobile non risulta conforme a quanto autorizzato dall’Ente Comunale ed a quanto depositato presso l’agenzia del territorio, per diversa destinazione interna del piano seminterrato, apertura di finestra nel locale ripostiglio e trasformazione da finestra a porta nel locale cantina.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l’altezza interna del piano seminterrato è H=2,40 ml come anche autorizzato dall’ Ente Comune e non H=2,70 ml come dichiarano nell’accatastamento (scheda TE0182346 del 20/11/2003).



d5) Confini:

L'immobile oggetto di stima, confina con proprietà sub. 70 (XXXX), proprietà sub. 75 (XXXX), area condominiale, salvo se altri o varianti;



d6) Condominio:

Ad oggi, come da comunicazione dell'Amministratore condominiale, l'immobile risulta in regola con i pagamenti.



d7) Occupazione Immobile:

L'immobile è occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia.



- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:



e1) Iscrizioni

Iscrizione del 16/12/2005 - Reg. Part. 4305 - Reg. Gen. 21418 -

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - €. 262.500,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 37- Part. 467 – Sub. 69 - (Proprietà 1/1)

Annotazione Iscrizione del 22/03/2011 – Reg. Part. 852 – Reg. Gen. 4376 -



e2) Trascrizione



Trascrizione del 14/03/2025 - Reg. Part. 3437 - Reg. Gen. 4505 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Fog. 37- Part. 467 – Sub. 69 - (Proprietà 1/1)



e3) Annotazioni



Annotazione del 22/03/2011 - Reg. Part. 852 - Reg. Gen. 4376 -

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007

ASTE GIUDIZIARIE®
a favore XXXX
Contro XXXX

Contro XXXX

a favore ai quali esplica i suoi effetti l'annotazione XXXX

Iscrizione del 16/12/2005 - Reg. Part. 4305 - Reg. Gen. 21418 -

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:

L’ immobile oggetto di procedura, è sito nel Comune di Pineto alla Via Stati Uniti D’America, costituito da Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra/seminterrato, comunicante con scala interna, nello specifico:

- Piano terra della superficie di Mq. 65,00 circa, costituito da ingresso/soggiorno, un bagno, disimpegno, due camere da letto , loggia (Mq. 15,00 circa) , balcone/ terrazza (Mq. 18,00 circa) e corte esterna della superficie di Mq. 229,00 circa;
- Piano seminterrato della superficie di Mq. 63,00 circa, costituito da fondaco, ripostiglio, cantina e bagno.

Al piano seminterrato, nell’area destinata a cantina è posizionata la cucina.

L’immobile non risulta conforme a quanto autorizzato dall’Ente Comunale ed a quanto depositato presso l’agenzia del territorio, per diversa destinazione interna del piano seminterrato, apertura di finestra nel locale ripostiglio e trasformazione da finestra a porta nel locale cantina.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l’altezza interna del piano seminterrato è H=2,40 ml come anche autorizzato dall’ Ente Comune e non H=2,70 ml come dichiarano nell’accatastamento (scheda TE0182346 del 20/11/2003).

Pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane ed inferiate al piano terra.

I bagni sono rivestiti in ceramica monocottura e dotato di sanitari in ceramica.

L’impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce, dell’epoca della realizzazione.

L’impianto termo/idrico a caldaia con radiatori al piano terra, al piano seminterrata è installata una stufa di proprietà dell’esecutato.

ASTE GIUDIZIARIE® Il piano seminterrato presenta evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla corte esterna di proprietà, portando disagio alla vivibilità del piano.

- G – MISURAZIONE:

La superficie della porzione di fabbricato è stata calcolata in base alla documentazione catastale.

- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

h1) estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** buono. L'immobile è posto in una zona periferica/residenziale del Comune di Pineto a pochi metri dalla spiaggia;

- **Collegamenti stradali:** buoni. L'immobile ha accesso da strada Comunale a pochi metri dalla strada provinciale Nazionale, dalla linea ferroviaria e dalla spiaggia;

h2) intrinseche:

- **Accessibilità:** buona. L'immobile è accessibile mediante area condominiale.

- **Funzionalità Generale:** buona. L'appartamento sorge su due piani.

- **Funzionalità degli impianti:** funzionanti.

- **Grado di finiture:** dell'epoca della realizzazione, con evidenti infiltrazioni d'acqua al piano seminterrato.

- **Panoramicità:** verso altri insediamenti residenziali, linea ferroviaria.

- **Esistono Licenze:** Esistenti.

- **Disponibilità:** l'immobile è occupato dagli esecutari e dalla propria famiglia.

- **Condominio:** in data odierna in regola con i pagamenti.

I – VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

In base alla descrizione sopra riportata, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato allo stato attuale, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'immobile come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà, comprensivo dell'area esterna comune e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

Diritti pari all'intero della Piena proprietà su Appartamento di civile abitazione,
sito nel Comune di Pineto, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 37 - Part. 467 – Sub. 69 –
Z.c. 1 Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons 5 vani – Sup. Cat. 93/93 mq – R. €. 451,90.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Appartamento PT	65,00 mq circa
Balcone/Terrazzo/Loggia	18,00 mq circa
Loggia	15,00 mq circa
Locali annessi PS1	63,00 mq circa
Area esterna	229,00 mq circa

Per il calcolo, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2024 per il Comune di Pineto, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione residenziale:

Egenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: TERAMO

Comune: PINETO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE%20DELLE%20NAZIONI:%20VIA%20POLONIA,%20VIA%20IRLANDA,%20VIA%20AUSTRIA,%20VIA%20RUSSIA,%20VIA%20STATI%20UNITI%20Codice zona: D5

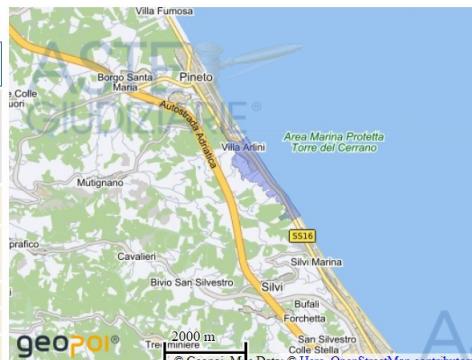
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	4,5	6,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	Normale	500	740	L	2,4	3,5	N
Box	Normale	580	850	L	2,8	4,1	N
Posti auto coperti	Normale	350	490	L	1,7	2,4	N
Posti auto scoperti	Normale	230	340	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	Normale	1400	1950	L	4,9	6,8	N



Prezzo Medio OMI → €. 1.600,00

- ASTE GIUDIZIARIE®** Atti stipulati negli ultimi anni in fabbricati limitrofi, e precisamente:
- Atto Corrado Pastore del 08/01/2021 – Rep. 9343 – appartamento di civile abitazione posto al piano terra/primo/secondo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 37 Part. 467 Sub. 34 – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani – R. €. 406,71.
Prezzo Vendita €. 168.000
Prezzo/mq → €. 2.300,00
 - Atto Notaio Massimo D'Ambrosio del 14/06/2016 – Rep. 118823 – appartamento di civile abitazione e posto auto distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 37 Part. 467 Sub. 53 – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 4 vani – R. €. 361,52.
Prezzo Vendita €. 170.500
Prezzo/mq → €. 2.100,00
- Prezzo Medio Atti → €. 2.200,00**

Immobili messi in vendita in aree limitrofe:



€ 160.000

Trilocale via Stati Uniti D'America 24, Pineto

3 locali

85 m²

2 bagni

No Ascensore

Terrazzo

Piano T

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)



<https://www.immobiliare.it/annunci/120520916/>

Prezzo/mq → €. 1.882,35



€ 185.000

Trilocale via Stati Uniti d'America 24, Pineto

3 locali

70 m²

1 bagno

No Ascensore

Terrazzo



Piano T

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)



<https://www.immobiliare.it/annunci/115017071/>

Prezzo/mq → €. 2.642,85

Prezzo Medio Immobili in vendita nelle aree limitrofe → €. 2.262,60



Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- *Vetustà KV*

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- *Stato di conservazione KC*

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocro: 0,90

Scadente: 0,70

- *Spazi esterni pertinenziali KE*

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio¹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"² del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

I dati metrici sono stati rilevati dalle planimetrie agli atti catastali.

¹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

² Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	COMMERCIALE
Appartamento PT	65,00	1,00	65,00
Balcone/Terrazzo/Loggia	18,00	0,30	5,40
Loggia	15,00	0,35	5,25
Locali annessi PS1	63,00	0,50	31,50
Area esterna	229,00	0,10	22,90
		Totale	130,05

Parametri:

Vetustà KV = 1,05 (da 10 a 20 anni)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presenti)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$\text{KTOT} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \mathbf{0,90}$$

Prezzo Medio OMI → €. 1.600,00

Prezzo Medio Atti → €. 2.200,00

Prezzo Medio Immobili in vendita nelle aree limitrofe → €. 2.262,60

Parametri correttivi al valore → €/mq 2.020,00 x 0,90 = €. 1.818,00

Valore medio → €. 1.800,00

Il valore unitario delle unità Immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{Mq. } 130,05 \text{ €. } \times \text{ €. } 1.800,00 = \text{€. } 234.090,00$$

A detrarre oneri pratiche edilizie (sanatoria edilizia, variazione catastale, ecc.)

$$\text{€. } 247.095,00 - \text{€. } 5.000,00 = \dots \text{€. } \mathbf{229.090,00}$$

A detrarre oneri per la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi, per lo stato in cui versa il fabbricato, ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di

ASTE GIUDIZIARIE® un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 30%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

€. 229.090,00 – 30% = €. 160.363,00
Arrotondato €. 160.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

- L – PROPOSTA DI VENDITA :

Lo scrivente fa presente che l’immobile oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in unico lotto.

ASTE GIUDIZIARIE®

- M – REGIME FISCALE:

Il bene è soggetto ad oneri fiscali come da legge.

- N – RIEPILOGO :

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

IMMOBILI	VALORE IMMOBILE	BASE D’ASTA
LOTTO UNICO	Euro 160.000,00	

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l’Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sussunto.

Controguerra li 18/07/2025

IL C.T.U.

(Geom. Selena CRUCIANI)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®