
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	12
Dati Catastali	12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	26

Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2017 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	27

Fallimenti e
ASTE

INCARICO

All'udienza del 19/12/2017, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2018 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 Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) -VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione, con terreno di pertinenza di 710 mq, che si sviluppa su un piano fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 396, graffata alla particella 396 foglio 17 del Catasto Terreni dello stesso Comune. Il fabbricato si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, alla Via Pignotti 31 nella C.da Fondo Valle Salinello; prospetta sulla Strada Provinciale 8 per Tortoreto a ridosso del fiume Salinello.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/05/2018.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 105 mq di forma pressoché triangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 408. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 410. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola sul quale insisteva un vecchio fabbricato rurale, ormai del tutto demolito, della superficie di circa 210 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 83. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 1660 mq di forma pressoché rettangolare allungata. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 84. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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 SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

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

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

**** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

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

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

**** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

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

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

**** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

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

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

**** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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

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

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

**** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il bene in procedura confina con strada Fondo valle Salinello, strada comunale dismessa, terreno censito alla particella 410 del foglio 17 del Comune di Sant'Omero, anch'esso in procedura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il bene in procedura confina con strada comunale dismessa, particella 396 anch'essa in procedura, e strada fondovalle Salinello.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	T
Terreno agricolo	710,00 mq	710,00 mq	0,10	71,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	105,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	331,00 mq	331,00 mq	1,00	331,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				331,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				331,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	210,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1660,00 mq	1660,00 mq	1,00	1660,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1660,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1660,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1995 al 20/04/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 301 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 117,75 Piano T
Dal 20/04/2000 al 05/12/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 301 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani

		Rendita € 117,75 Piano T
Dal 05/12/2003 al 10/02/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 249 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 117,75 Piano T
Dal 10/02/2004 al 20/06/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 396 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 173,01 Piano T
Dal 20/06/2014 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 396 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 173,01 Piano T
Dal 11/08/2014 al 20/06/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 396 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 173,01 Piano T
Dal 20/06/2015 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 396 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 173,01 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/05/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 396 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 173,01 Piano T Graffato si

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 12/06/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 61 10
Dal 12/06/2002 al 03/08/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 61 10
Dal 03/08/2004 al 15/09/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 408 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 05

Dal 15/09/2004 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 408 Qualità Seminativo arborato CL.3 Superficie (ha are ca) 00 01 05
Dal 11/08/2014 al 15/05/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 408 Qualità Seminativo arborato CL.3 Superficie (ha are ca) 00 01 05

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 12/06/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 248 Qualità Seminativo arborato CL.1 Superficie (ha are ca) 01 19 00 Reddito dominicale 98,33 Reddito agrario € 73,75
Dal 12/06/2002 al 03/08/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 248 Qualità Seminativo arborato CL.1 Superficie (ha are ca) 01 19 00 Reddito dominicale 98,33 Reddito agrario € 73,75
Dal 03/08/2004 al 15/09/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 410 Qualità Seminativo arborato CL.1 Superficie (ha are ca) 00 03 31 Reddito dominicale 2,74 Reddito agrario € 2,05
Dal 15/09/2004 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 410 Qualità Seminativo arborato CL.1 Superficie (ha are ca) 00 03 31 Reddito dominicale 2,74 Reddito agrario € 2,05
Dal 11/08/2014 al 15/05/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 410 Qualità Seminativo arborato CL.1 Superficie (ha are ca) 00 03 31 Reddito dominicale 2,74 Reddito agrario € 2,05

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1995 al 20/04/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 83 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 02 10

Dal 20/04/2000 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 83 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 02 10
Dal 11/08/2014 al 15/05/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 83 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 02 10

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1995 al 20/04/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 84 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 60 Reddito dominicale 8,57 Reddito agrario € 7,72
Dal 20/04/2000 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 84 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 16 60 Reddito dominicale 8,57 Reddito agrario € 7,72
Dal 11/08/2014 al 15/05/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 84 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 16 60 Reddito dominicale 8,57 Reddito agrario € 7,72

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	396			A3	2	5 vani	105 mq	173,01	T	sì

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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
17	408				Seminativo arborato	3	00 01 05	0,54	0,59	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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
17	410				Seminativo arborato	1	00 03 31	2,74	2,05	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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
17	83				Fabbricato rurale		00 02 10			

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

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
17	84				Seminativo arborato		00 16 60	8,57	7,72	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31**

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ad uso abitativo con la sua area di pertinenza - terreno agricolo di 710 mq - costruito in muratura portante realizzata con blocco laterizio e si compone di un solo piano fuori terra. La tipologia è quella tipica del fabbricato isolato a pianta rettangolare. L'ingresso si trova sul fronte est: a sud la costruzione prospetta sulla SP8 Salinello, e a nord affaccia sulla vallata rurale. La copertura è a doppia falda o a capanna. Il bene in procedura è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. L'abitazione ha un'altezza utile interna di m.3.00, pavimentazione in piastrelle di ceramica, non ci sono porte interne né infissi interni ma solo sistema oscurante a persiane in alluminio; nel bagno è presente il rivestimento a circa 1.60, in piastrelle di gres porcellanato coordinato con il pavimento, anch'esso in gres. I sanitari e la rubinetteria sono di tipo sospeso, di buona qualità. Dalla porta-finestra della zona giorno, a nord, si accede all'area di pertinenza. Nella zona giorno è presente un camino e corpi scaldanti in acciaio; l'impianto elettrico non è funzionante.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola, prevalentemente seminativo arborato, esteso circa 105 mq di forma pressoché triangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 408. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola, prevalentemente seminativo arborato, esteso circa 331 mq di forma pressoché rettangolare molto allungata. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 410. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola sul quale insisteva un fabbricato rurale ormai del tutto demolito, esteso circa 210 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 83. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola, esteso circa 1660 mq di forma pressoché rettangolare allungata. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 84. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1995 al 20/04/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Di Marco	08/11/1995	16085	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/12/1995	13922	9218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2000 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Capodivento	20/04/2000	35808	7074
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/04/2000	5105	3356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	11/08/2014	44551	17053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2014	10001	7557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 12/06/2002 al 15/09/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	12/06/2002	126147	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/07/2002	10035	7091
		Registrazione			
Dal 15/09/2004 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	15/09/2004	142136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	13/10/2004	17969	12042
		Registrazione			
Dal 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	11/08/2014	44551	17053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2014	10001	7557
		Registrazione			

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2002 al 15/09/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	12/06/2002	126147	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/07/2002	10035	7091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2004 al 11/08/2014	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	15/09/2004	142136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	13/10/2004	17969	12042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	11/08/2014	44551	17053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2014	10001	7557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1995 al 20/04/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Di Marco	08/11/1995	16085	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/12/1995	13922	9218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/04/2000 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Capodivento	20/04/2000	35808	7074
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/04/2000	5105	3356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	11/08/2014	44551	17053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2014	10001	7557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1995 al 20/04/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Di Marco	08/11/1995	16085	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/12/1995	13922	9218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2000 al 11/08/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo	20/04/2000	35808	7074

		Capodivento			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/04/2000	5105	3356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	11/08/2014	44551	17053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2014	10001	7557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 12/08/2014

Reg. gen. 1157 - Reg. part. 10002

Importo: € 210.000,00

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: **** **Omissis** ****

Data: 11/08/2014

N° repertorio: 44552

N° raccolta: 17054

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Teramo il 23/11/2017

Reg. gen. 15306 - Reg. part. 10347

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Teramo il 23/11/2017

Reg. gen. 15306 - Reg. part. 10347

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

Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Teramo il 23/11/2017

Reg. gen. 15306 - Reg. part. 10347

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

Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Teramo il 23/11/2017

Reg. gen. 15306 - Reg. part. 10347

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

Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Teramo il 23/11/2017

Reg. gen. 15306 - Reg. part. 10347

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

Contro **** **Omissis** ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 396 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 408 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 410 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 83 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 84 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA PIGNOTTI 31

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'area tecnica del comune di Sant'Omero, l'ultimo titolo abilitativo risulta essere la SCIA-segnalazione certificata di inizio attività del 04/06/2014 n. 5354 per lavori di diversa distribuzione interna. Il fabbricato è stato costruito in forza della Licenza edilizia n. 114 del 30.01.1967, ed è stato autorizzato all'abitabilità in data 02/12/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE che certifica che la classe energetica globale dell'edificio è la classe F.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Si è ritenuta opportuna la formazione di un lotto unico in quanto i beni oggetto della stima sono un fabbricato per civile abitazione e quattro appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Sant'Omero (TE), in località Fondo Valle Salinello, ai quali si accede solo dalla strada Provinciale.

I beni in oggetto sono identificati da 5 singole particelle catastali (Part.lla n. 396,83,84,408,410) tutte contenute in un unico foglio (Fg 17), e costituiscono un intero lotto di forma rettangolare allungata di terreno agricolo di natura prevalentemente seminativo arborato, per un totale di 3016 mq di superficie catastale.

Il lotto mantiene una intera continuità territoriale senza essere interrotto da tratti o appezzamenti appartenenti ad altri soggetti titolari di diritti reali.

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.

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione, con terreno di pertinenza di 710 mq, che si sviluppa su un piano fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 396, graffata alla particella 396 foglio 17 del Catasto Terreni dello stesso Comune. Il fabbricato si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, alla Via Pignotti 31 nella C.da Fondo Valle Salinello; prospetta sulla Strada Provinciale 8 per Tortoreto a ridosso del fiume Salinello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 396, Categoria A3, Graffato sì

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 109.120,00

La situazione del mercato immobiliare nel comune di Sant'omero (TE) ha registrato un andamento stabile nel 2017. Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari. Raccogliendo poi i dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (secondo semestre 2017), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (maggio 2018) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di abitazioni civili in questa zona rurale del Comune di Sant'Omero (TE), varia tra i 550,00 €/mq e i 820,00 €/mq a seconda dello stato manutentivo del bene e della sua vetustà. Considerando la situazione attuale del mercato, le caratteristiche intrinseche del bene, il suo stato manutentivo e la sua vetustà, ci si attesta su un valore al mq commerciale di circa 620,00 €/mq, pertanto il valore commerciale del bene si aggira intorno a € 109.120,00 (centonovemilacentoventi/00 euro).

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 105 mq di forma pressoché triangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 408. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 408, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 210,00

Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (maggio 2018) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a seminativo arborato situata in questa regione agraria del Comune di Sant'Omero (TE) - n. 5 Litorale di Giulianova -, è di € 19.960. Ci si attesta dunque su un valore al mq di circa 2,00 €/mq, pertanto il valore commerciale del bene si aggira intorno a € 210,00 (duecentodieci/00 euro).

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 410. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 410, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 662,00

Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (maggio 2018) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a seminativo arborato situata in questa regione agraria del Comune di Sant'Omero (TE) - n. 5 Litorale di Giulianova -, è di € 19.960. Ci si attesta dunque su un valore al mq di circa 2,00 €/mq, pertanto il valore commerciale del bene si aggira intorno a € 662,00 (seicentosessantadue/00 euro).

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola sul quale insisteva un vecchio fabbricato rurale, ormai del tutto demolito, della superficie di circa 210 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 83. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 83, Qualità Fabbricato rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 420,00

Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle

banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (maggio 2018) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Ci si attesta su un valore al mq di circa 2,00 €/mq, pertanto il valore commerciale del bene si aggira intorno a € 420,00 (quattrocentoventi/00 euro).

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**

Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 1660 mq di forma pressoché rettangolare allungata. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 84. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 84, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.320,00

Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (maggio 2018) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a seminativo arborato situata in questa regione agraria del Comune di Bellante (TE) - n. 5 Litorale di Giulianova -, è di € 19.960. Ci si attesta dunque su un valore al mq di circa 2,00 €/mq, pertanto il valore commerciale del bene si aggira intorno a € 3.320,00 (tremilatrecentoventi/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	176,00 mq	620,00 €/mq	€ 109.120,00	100,00	€ 109.120,00
Bene N° 2 - Terreno Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	105,00 mq	2,00 €/mq	€ 210,00	100,00	€ 210,00
Bene N° 3 - Terreno Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	331,00 mq	2,00 €/mq	€ 662,00	100,00	€ 662,00
Bene N° 4 - Terreno Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	210,00 mq	2,00 €/mq	€ 420,00	100,00	€ 420,00
Bene N° 5 - Terreno Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31	1660,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.320,00	100,00	€ 3.320,00
Valore di stima:					€ 113.732,00

Valore di stima: € 113.732,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 90.000,00

Il calcolo del valore complessivo di stima dei beni pignorati tiene conto delle operazioni di decurtazione rispetto alle diverse problematiche registrate; la stima è stata corretta e adeguata in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, e tra questi l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile, la vetustà e lo stato di manutenzione. Per quanto sopra evidenziato è stato effettuato un deprezzamento del 20%, attestandosi su un valore di stima di € 90.985,60 (novantamilanovecentoottantacinque/60) che, arrotondato per difetto, risulta essere di € 90.000,00 (novantamila/00).

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

Teramo, li 22/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**
Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione, con terreno di pertinenza di 710 mq, che si sviluppa su un piano fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 396, graffata alla particella 396 foglio 17 del Catasto Terreni dello stesso Comune. Il fabbricato si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, alla Via Pignotti 31 nella C.da Fondo Valle Salinello; prospetta sulla Strada Provinciale 8 per Tortoreto a ridosso del fiume Salinello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 396, Categoria A3, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**
Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 105 mq di forma pressoché triangolare. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 408, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 408 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.
- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**
Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 410, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 410 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.
- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**
Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola sul quale insisteva un vecchio fabbricato rurale, ormai del tutto demolito, della superficie di circa 210 mq di forma pressoché rettangolare.. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 83, Qualità Fabbricato rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 83 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.
- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31**
Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 1660 mq di forma pressoché rettangolare allungata. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 84, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto al foglio 17 mapp. 84 ricade in "territorio agricolo" secondo il Piano Regolatore vigente.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 308/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 396, Categoria A3, Graffato sì	Superficie	176,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione, con terreno di pertinenza di 710 mq, che si sviluppa su un piano fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 396, graffata alla particella 396 foglio 17 del Catasto Terreni dello stesso Comune. Il fabbricato si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, alla Via Pignotti 31 nella C.da Fondo Valle Salinello; prospetta sulla Strada Provinciale 8 per Tortoreto a ridosso del fiume Salinello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 408, Qualità Seminativo arborato	Superficie	105,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 105 mq di forma pressoché triangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 408. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 410, Qualità Seminativo arborato	Superficie	331,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 410. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero,		

	nella C.da Fondo Valle Salinello.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 83, Qualità Fabbricato rurale	Superficie	210,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola sul quale insisteva un vecchio fabbricato rurale, ormai del tutto demolito, della superficie di circa 210 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 83. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Pignotti 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 84, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1660,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso circa 1660 mq di forma pressoché rettangolare allungata. Al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero detta unità immobiliare è censita al foglio 17 particella 84. Il bene si trova nel territorio rurale del comune, a nord-est rispetto al centro di Sant'Omero, nella C.da Fondo Valle Salinello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		