
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambrosini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	13
Provenienze Ventennali	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.688,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	27

INCARICO

In data 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Ambrosini Mauro, con studio in Via Libero Pierantozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email maurambr@yahoo.it, PEC mauro.ambrosini@geopec.it, Tel. 0861 286 589, Fax 0861 286 589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2° (Coord. Geografiche: 42°36'44,14" N, 14°02'58,76" E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1 (Coord. Geografiche: 42°36'44,23" N, 14°29'50,53" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Appartamento composto di 5 vani + accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Locale magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I titolari sopraindicati risultano entrambi per la quota dell'intero poichè hanno acquistato in comunione ed in parti uguali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I titolari sopraindicati risultano entrambi per la quota dell'intero poichè hanno acquistato in comunione ed in parti uguali.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

**** Omissis **** a Nord-Ovest e Sud-Ovest, **** Omissis **** a Sud-Est, **** Omissis **** a Nord-Est.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

**** Omissis **** a Nord-Ovest, corridoio condominiale a Nord-Est, **** Omissis **** a Sud-Est, altra proprietà non identificata a Sud-Ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,41 mq	102,75 mq	1	102,75 mq	2,70 m	2°
balcone coperto	13,33 mq	14,26 mq	0,40	5,70 mq	2,72 m	2°
Totale superficie convenzionale:				108,45 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è sito all'interno del tessuto urbano del Borgo Santa Maria Immacolata, commercialmente attivo e ben dotato di servizi ed ubicato in prossimità del casello Atri-Pineto dell'autostrada A24.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	6,56 mq	8,18 mq	1	8,18 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,18 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è sito all'interno del tessuto urbano del Borgo Santa Maria Immacolata, commercialmente attivo e ben dotato di servizi ed ubicato in prossimità del casello Atri-Pineto dell'autostrada A24.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2001 al 18/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30 Categoria F3 Piano 2°
Dal 19/11/2001 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. 6,0 vani Rendita € 449,32 Piano 1°
Dal 10/12/2001 al 07/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^ Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,0 vani Rendita € 449,32 Piano 2°
Dal 09/07/2002 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^ Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,0 vani Rendita € 449,32

		Piano 2°
Dal 20/03/2014 al 21/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^ Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,0 vani Rendita € 449,32 Piano 2°
Dal 22/09/2014 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^ Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,0 vani Rendita € 449,32 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 01/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^ Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 449,32 Piano 2°

I titolari catastali rispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2001 al 11/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 8 Categoria F3 Piano S1
Dal 12/04/2001 al 18/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 59 Categoria F3 Piano S1
Dal 19/11/2001 al 07/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. 6 mq. Rendita € 9,30 Piano S1
Dal 09/07/2002 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. 6 mq. Rendita € 9,30 Piano S1
Dal 20/03/2014 al 21/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. 6 mq. Rendita € 9,30 Piano S1
Dal 22/09/2014 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. 6 mq.

		Rendita € 9,30 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. 6 mq. Superficie catastale 7,00 mq Rendita € 9,30 Piano S1

I titolari catastali rispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	750	30	2^	A2	2^	6,0 vani	105 mq	449,32 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	750	74	2^	C2	1^	6 mq.	7,00 mq	9,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

E' stata fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Pineto per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed estrarre copia della documentazione presso il S.U.E.

Sono state fatte visure catastali aggiornate e visure ipotecarie di controllo dello storico ipotecario prodotto dal creditore nonché aggiornamento dello stesso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

E' stata fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Pineto per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed estrarre copia della documentazione presso il S.U.E.

Sono state fatte visure catastali aggiornate e visure ipotecarie di controllo dello storico ipotecario prodotto dal creditore nonché aggiornamento dello stesso.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

L'immobile staggito risulta ad oggi ben funzionante.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile staggito risulta ad oggi ben funzionante.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Buono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Le parti comuni riguardano gli spazi condominiali quali l'area esterna, scala esterna di collegamento dal piano S1 al piano 2°, centrale idrica, contatori Enel e disimpegni al piano S1.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Le parti comuni riguardano gli spazi condominiali quali l'area esterna, scala interna di collegamento dal piano terra al piano S1, la centrale idrica, i contatori Enel ed i disimpegni al piano S1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Dallo storico ipotecario non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Dallo storico ipotecario non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

L'immobile staggito si presenta agibile all'uso, in buone condizioni di manutenzione e buona staticità, di buona luminosità ed aerazione. L'esposizione prevalente è a sud-est e sud ovest.

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano secondo della Palazzina A facente parte di complesso immobiliare condominiale costituito da cinque palazzine (A, B, C, D, E), composto di ampio soggiorno con balcone a livello, cucina con ripostiglio, corridoio, due camere da letto ciascuna con balcone a livello, altra camera da letto e due bagni.

L'accesso avviene dalla via pubblica tramite scala condominiale.

L'impianto termico è a caldaia a gas metano e distribuzione a radiatori di acciaio, funzionanti.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, funzionante. Sono presenti l'impianto TV e di citofono.

I pavimenti sono in monocottura e klinker, i rivestimenti in piastrelle ceramiche (bagno ed angolo cottura).

I sanitari dei bagni sono in vitreous china del tipo standard.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con cristalli a taglio termico, complete di serrande avvolgibili. I balconi sono perimetrati da veletta in c.a.

La palazzina A del complesso immobiliare "Mare e Monti" sopra descritto e' realizzato da telaio in cemento armato e solai in latero cemento, compreso quello di copertura per complessivi 4 livelli (p.1S,terra, primo e secondo) poggiante su platea di fondazione o reticolo di travi rovesce, completo di tamponature e tramezzature in laterizio, con circostante area, con accessi a scala condominiale anche per il piano interrato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile staggito si presenta agibile all'uso, in buone condizioni di manutenzione e buona staticità. L'esposizione dell'unica parete del perimetro esterno è a sud-est.

Trattasi di locale accessorio al piano interrato della Palazzina B facente parte di complesso immobiliare condominiale costituito da cinque palazzine (A, B, C, D, E).

L'accesso avviene dalla via pubblica tramite spazio e scala interna condominiale.

E' sprovvisto di impianto termico.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia,funzionante.

I pavimenti sono in klinker.

La porta d'ingresso è in legno tamburato, l'infisso esterno (luce) è in metallo con cristalli semplici.

La palazzina B del complesso immobiliare "Mare e Monti" sopra descritto e' realizzato da telaio in cemento armato e solai in latero cemento, compreso quello di copertura per complessivi 4 livelli (p.1S,terra, primo e secondo) poggiante su platea di fondazione o reticolo di travi rovesce, completo di tamponature e tramezzature in laterizio, con circostante area, con accessi a scala condominiale anche per il piano interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Immobile occupato dalla parte eseguita unitamente alla propria famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Immobile occupato dalla parte eseguita unitamente alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2002 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone Alberto	27/06/2002	39081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Teramo	04/07/2002	10128	7155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2014 al 21/09/2014	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	13/02/2014	164/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	20/03/2014	3150	2409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2014 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Faieta	19/09/2014	16895	10888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	22/09/2014	11147	8431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2002 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone Alberto	27/06/2002	39081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Teramo	04/07/2002	10128	7155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2014 al 21/09/2014	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	13/02/2014	164/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	20/03/2014	3150	2409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2014 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Faieta	19/09/2014	16895	10888
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	22/09/2014	11147	8431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo edilizio
 Iscritto a Teramo il 22/09/2014
 Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1289
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 135.000,00
 Spese: € 2.454,96
 Percentuale interessi: 3,75 %
 Rogante: Notaio Marco Faieta
 Data: 19/09/2014
 N° repertorio: 16896
 N° raccolta: 10889
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 15/07/2015
 Reg. gen. 9332 - Reg. part. 1271
 Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/01/2016
Reg. gen. 431 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 05/03/2024
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 2793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'ipoteca volontaria iscriz. 1289/2014, € 35,00;
- per l'ipoteca giudiziale iscriz. 1271/2015, € 550,00 + € 59,00 + € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trasc. 324/2016 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trasc. 2793/2024 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00;

In totale gli oneri di cancellazione sono pari ad € 1.267,00 oltre ad € 500,00 di compenso del professionista incaricato.

Il verbale di pignoramento immobili cui trascrizione 324/2016 è stato incardinato nella Procedura n. 392 del 2015 del medesimo Tribunale di Teramo, successivamente estinta in data 9 ottobre 2017 con disposizione di cancellazione della suddetta trascrizione in data 3 maggio 2018.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo edilizio
Iscritto a Teramo il 22/09/2014
Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1289
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Spese: € 2.454,96
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Marco Faieta
Data: 19/09/2014
N° repertorio: 16896
N° raccolta: 10889
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/07/2015
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 1271
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/01/2016
Reg. gen. 431 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 05/03/2024
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 2793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'ipoteca volontaria iscriz. 1289/2014, € 35,00;
- per l'ipoteca giudiziale iscriz. 1271/2015, € 550,00 + € 59,00 + € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trasc. 324/2016 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trasc. 2793/2024 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00;

In totale gli oneri di cancellazione sono pari ad € 1.267,00 oltre ad € 500,00 di compenso del professionista incaricato.

Il verbale di pignoramento immobili cui trascrizione 324/2016 è stato incardinato nella Procedura n. 392 del 2015 del medesimo Tribunale di Teramo, successivamente estinta in data 9 ottobre 2017 con disposizione di cancellazione della suddetta trascrizione in data 3 maggio 2018.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

L'area sulla quale insiste lo stabile condominiale che ricomprende l'immobile staggito è classificato zona C_A "Zone residenziali di espansione - Lottizzazioni adottate" del vigente Piano Regolatore Generale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

L'area sulla quale insiste lo stabile condominiale che ricomprende l'immobile staggito è classificato zona C_A "Zone residenziali di espansione - Lottizzazioni adottate" del vigente Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile staggito è ricompreso nella maggiore consistenza del Fabbricato "A" edificato nel complesso edilizio composto anche degli altri fabbricati "B", "C", "D" ed "E", inistenti nei lotti 7 ed 8 del Piano Di Lottizzazione 34 del Comune di Pineto, a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 2206/99 del 6/07/1999;
- Concessione Edilizia n.2206/A del 30/05/2001 (variante a C.E.n.2206/99)
- Concessione Edilizia n.2206/B del del 10/12/2002 (variante a C.E.n.2206/99 e variante a C.E.n.2206/A/99).

In data 22 maggio 2014 le palazzine "A" e "B" sono state autorizzate all'abitabilità visti :

- 1- il certificato di conformità dell'impianto elettrico;
- 2- il certificato di conformità dell'impianto idrico;
- 3- il certificato di conformità dell'impianto termico;
- 4- il certificato di conformità dell'impianto gas metano.
- 5- il certificato di collaudo delle strutture ed opere in conglomerato cementizio armato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il riscontro dello stato dei luoghi rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra elencati, ha evidenziato la **NON REGOLARITA' EDILIZIA** per :

- a) il disassamento e la diversa altezza di alcune bucatore (finestre e porta finestra);
- b) il disassamento del balcone del locale soggiorno;
- c) altezza netta interna dei vani abitabili (camera sud-est e camera nord-ovest) di m. 2,69 anzichè 2,70 (minimo previsto per legge).

Il tutto secondo la tavola in allegati - rilievo dell'immobile substance con campiture delle difformità.

L'irregolarità relativa al punto c) si ritiene **NON SANABILE** ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e quindi occorrono lavori edili di ripristino al provvedimento autorizzato per un onere stimato di € 8.000,00.

L'irregolarità di cui ai punti a) e b) sono sanabili ai sensi ex art.37 del D.P.R. 380/2001 a seguito di autorizzazione paesaggistica, **OVE AMMISSIBILE**, con i seguenti oneri :

- € 516,00 di sanzione amministrativa;
- diritti di segreteria ed altri oneri € 300,00;
- oneri tecnici accertamento di conformità € 1.500,00.

NOTA BENE - le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico sono riferite nell'autorizzazione di abitabilità sopra descritta.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile staggito é ricompreso nella maggiore consistenza del Fabbricato "A" edificato nel complesso edilizio composto anche degli altri fabbricati "B", "C", "D" ed "E", inistenti nei lotti 7 ed 8 del Piano Di Lottizzazione 34 del Comune di Pineto, a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 2206/99 del 6/07/1999;
- Concessione Edilizia n.2206/A del 30/05/2001 (variante a C.E.n.2206/99)
- Concessione Edilizia n.2206/B del del 10/12/2002 (variante a C.E.n.2206/99 e variante a C.E.n.2206/A/99).

In data 22 maggio 2014 le palazzine "A" e "B" sono state autorizzate all'abitabilità visti :

- 1- il certificato di conformità dell'impianto elettrico;
- 2- il certificato di conformità dell'impianto idrico;
- 3- il certificato di conformità dell'impianto termico;
- 4- il certificato di conformità dell'impianto gas metano.
- 5- il certificato di collaudo delle strutture ed opere in conglomerato cementizio armato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il riscontro dello stato dei luoghi rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra elencati, ha evidenziato la NON REGOLARITA' EDILIZIA per la minore ampiezza del locale a vantaggio del vicino locale sub 76.
Rappresentato nella tavola in allegati - rilievo dell'immobile substance con campiture delle difformità.

La suddetta irregolarità si ritiene sanabile ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

L'irregolarità di cui ai punti a) e b) sono sanabili ai sensi ex art.37 del D.P.R. 380/2001 a seguito di autorizzazione paesaggistica, OVE AMMISSIBILE, con i seguenti oneri :

- € 516,00 di sanzione amministrativa;
- diritti di segreteria ed altri oneri € 300,00;
- oneri tecnici accertamento di conformità € 500,00.

NOTA BENE - la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è riferita nell'autorizzazione di abitabilità sopra descritta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risultano pagate le spese ordinarie e straordinarie per l'esercizio 2023/2024 a tutto il 13/maggio/2024.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risultano pagate le spese ordinarie e straordinarie per l'esercizio 2023/2024 a tutto il 13/maggio/2024.

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. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°
Appartamento composto di 5 vani + accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 167.020,00
Il metodo di stima utilizzato e' quello sintetico per confronto.
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1
Locale magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 6.300,00
Il metodo di stima utilizzato e' quello sintetico per confronto.
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°	119,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 167.020,00	100,00%	€ 167.020,00
Bene N° 2 - Magazzino Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1	9,00 mq	700,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 173.320,00

Valore di stima: € 173.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3632,00	€
Altro	8000,00	€

Valore finale di stima: € 161.688,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Teramo, li 05/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambrosini Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto edificio ricomprendente l'immobile staggito (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Faieta del 19/09/2014, rep.16895 (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - C.E. n.i 2206 del 6/07/99, 2206/A del 30/05/01, 2206/B del 10/12/01 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - N. 2206/A-B del 22/05/2014 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta del rilievo con evidenza delle difformità riscontrate (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Book fotografico esterno ed interno dell'immobile staggito (Aggiornamento al 08/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°
Appartamento composto di 5 vani + accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste lo stabile condominiale che ricomprende l'immobile staggito è classificato zona C_A "Zone residenziali di espansione - Lottizzazioni adottate" del vigente Piano Regolatore Generale.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1
Locale magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste lo stabile condominiale che ricomprende l'immobile staggito è classificato zona C_A "Zone residenziali di espansione - Lottizzazioni adottate" del vigente Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 161.688,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.688,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio A, scala Unica, interno 4/a, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 750, Sub. 30, Zc. 2^, Categoria A2	Superficie	119,30 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Appartamento composto di 5 vani + accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla parte eseguita unitamente alla propria famiglia.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pineto (TE) - Via Scarlatti n. 23, Borgo Santa Maria Immacolata, edificio B, scala Unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 750, Sub. 74, Zc. 2^, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Locale magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla parte eseguita unitamente alla propria famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4/A, PIANO 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo edilizio

Iscritto a Teramo il 22/09/2014

Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1289

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Spese: € 2.454,96

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: Notaio Marco Faieta

Data: 19/09/2014

N° repertorio: 16896

N° raccolta: 10889

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 14/01/2016

Reg. gen. 431 - Reg. part. 324

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 05/03/2024

Reg. gen. 3794 - Reg. part. 2793

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PINETO (TE) - VIA SCARLATTI N. 23, BORGO SANTA MARIA IMMACOLATA, EDIFICIO B, SCALA UNICA, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo edilizio

Iscritto a Teramo il 22/09/2014

Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1289
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Spese: € 2.454,96
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Marco Faieta
Data: 19/09/2014
N° repertorio: 16896
N° raccolta: 10889

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/01/2016
Reg. gen. 431 - Reg. part. 324
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 05/03/2024
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 2793
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura