
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 130/2020 del R.G.E.

promossa da:

“...*omissis*...”

contro

“...*omissis*...”

SOMMARIO

INCARICO	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
TITOLARITÀ.....	4
LOTTO UNO	4
DATI CATASTALI	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
STATO CONSERVATIVO	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
DESTINAZIONE URBANISTICA	7
LOTTO DUE	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	9

INCARICO

All'udienza del 18/01/2022, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario ed in data 20/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 04/06/2010 a Favore di "...omissis..." depositato il 10/09/2020,
- Istanza di Vendita depositata il 22/09/2020
- Perizia ipocatastale depositata il 14/10/2019.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 28/09/2020;
- Avviso ai Creditori iscritti in data 19/10/2021

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 7621 Reg. Gen. 10830 del 15/09/2020 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di:

ATRI (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI - Foglio 58 Particella 213 Sub 1
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 26
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 31
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 32
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 34
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 35
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 36
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 38
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 98
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 99
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 100
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 106

PINETO (TE) censiti al:

- Catasto TERRENI - Foglio 3 Particella 5
- Catasto TERRENI - Foglio 3 Particella 382

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

LOTTO UNO – Appezamento di Terreno ubicato a Pineto (TE) – Frazione Scerne di Pineto – Adiacenze SS16 (Coord. Geografiche N 42.650300, E 14.031661)

Appezamento di terreno composto da n. 4 P.lle contigue della complessiva estensione di mq 4.919,00.

LOTTO DUE - Appezamento di Terreno con sovrastante fabbricato rurale "rudere" ubicato ad Atri (TE) - CONTRADA PIANTARA

Appezamento di terreno composto da n. 12 P.lle contigue con sovrastanti fabbricato rurale (rudere) e manufatto annesso.

Nella presente relazione, per quanto si dirà, **oggetto di valutazione sarà il solo lotto UNO.**

TITOLARITÀ

Gli immobile oggetto di pignoramento, risultano catastalmente intestato ai seguenti soggetti esecutati:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

LOTTO UNO

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	5				Seminativo		00 14 40	11,90	8,18	
3	534 ¹				Semin Irrig	2	00 17 68	14,61	11,41	
3	535 ¹				Semin Irrig	2	00 11 87	9,81	7,66	
3	536 ¹				Semin Irrig	2	00 05 24	4,33	3,38	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra l'attuale identificazione catastale ed i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, in quanto la p.lla 382 allo stato attuale risulta frazionata e soppressa, ed ha generato le P.lle 534-535-536 a seguito di FRAZIONAMENTO del 21/07/2022 Pratica n. TE0078334 in atti dal 21/07/2022 presentato il 21/07/2022 (n. 78334.1/2022).

CONFINI

L'intero lotto nel complesso confina catastalmente:

- a Nord P.lla 314, di altra ditta
- a Est con P.lla 51 e 383 di altra ditta,
- a Sud con P.lla 392, 278, 537, 539 e 538 di altra ditta,
- a Ovest con P.lla 233 di altra ditta,

Salvo Altri se/o variarti

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte dalle visure catastali.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4.919,00 mq	4.919,00 mq	1,00	4.919,00 mq	- m	T
Totale superficie convenzionale:				4.919,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno allo stato si presenta incolto coperto da folta vegetazione.

¹ Deriva dalla precedente P.lla 382, riportata in pignoramento e nella relativa nota di trascrizione a seguito di FRAZIONAMENTO del 21/07/2022 Pratica n. TE0078334 in atti dal 21/07/2022 presentato il 21/07/2022 (n. 78334.1/2022)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno

DISTANZA DAL CENTRO ABITATO: il lotto dista circa 500 m dalla vicina frazione di Scerne di Pineto e circa 5 km centro del Comune di Pineto e circa 2,5 km dall'adiacente Comune di Roseto degli Abruzzi;

DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI: il lotto è adiacente alla SS16, ed a breve distanza dalla SS150 nonché a circa 6 km dal casello Autostradale A14 (Uscita Roseto).

DISTANZA DA SERVIZI: il lotto è in prossimità della Zona Artigianale/Ind.le di Scerne a breve distanza dalla frazione di Scerne e da Roseto degli Abruzzi, dotati di servizi commerciali e ricreativi.

ESPOSIZIONE: Prevalente a Sud

Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno

COLTURA IN ATTO: all'attualità il terreno appare incolto, coperto da folta vegetazione.

TIPOLOGIA LOTTO: il lotto è caratterizzato da 4 particelle contigue.

ACCESSO: il lotto è accessibile: da Ovest mediante "traversa" di via fiume".

FACILITÀ DI ACCESSO: il lotto di terreno presenta, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, una discreta facilità di accesso.

CONFIGURAZIONE: la morfologia del lotto è di tipo regolare e continuo di forma complessiva trapezoidale;

LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE: lotto costituito da 4 particelle, contigue.

GIACITURA: il lotto è prevalentemente pianeggiante.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

All'esecutato la proprietà dei beni oggetto del presente lotto è pervenuta in forza di:

- Atto di Compravendita del 24/01/1986 Notaio GIOVANNI GIANVITO Repertorio n. 142449 Registrazione n. 539 registrato in data 11/02/1986 - n. 6.1/1944 in atti dal 28/12/1994

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.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 09/12/2013 Reg. gen. 15041 - Reg. part. 1924
Importo: € 300.000,00 Capitale: € 200.000,00 Percentuale interessi: 4,65 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..." (Terzo datore di Ipoteca)
Rogante: TRIBUNALE Di PESCARA Data: 30/06/2016 N° repertorio: 2978
Note: Gravante sui beni in:
PINETO:
Foglio 3 Particella 5 (lotto UNO)
Foglio 3 Particella 382 (lotto UNO)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGUIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 18/03/2019 Reg. gen. 3995 - Reg. part. 499
Importo: € 100.000,00 Capitale: € 1.492.052,41
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..." (Terzo datore di Ipoteca)
"...omissis..." (Debitore non datore)
Rogante: Giampietro Daniela Data: 05/12/2013 N° repertorio: 11481 N° raccolta: 8071
Note: Gravante sui beni in:
PINETO:
Foglio 3 Particella 5 (lotto UNO)
Foglio 3 Particella 382 (lotto UNO)
ATRI
Foglio 58 Particella 26, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 98 99, 100, 106 ((LOTTO DUE)
Foglio 58 Particella 213 Subalterno 1 (LOTTO DUE)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGUIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 30/01/1997 Reg. gen. 1330 - Reg. part. 157
Importo: £ 118.500.000,00 Capitale: £ 66.806.688
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Gravante sui diritti pari ad 1/6 dei beni in **PINETO:**
Foglio 3 Particella 5 (lotto UNO)
Ed altri

*ANNOVAZIONE - RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/08/2006
Registro particolare n. 2246 Registro generale n. 15618
relativamente al Foglio 3 Particella 5 (lotto UNO)*

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 15/09/2020 Reg. gen. 10830 - Reg. part. 7621
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Gravante sui beni in:
PINETO:
Foglio 3 Particella 5 (lotto UNO)
Foglio 3 Particella 382 (lotto UNO)
ATRI
Foglio 58 Particella 26, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 98 99, 100, 106 ((LOTTO DUE)
Foglio 58 Particella 213 Subalterno 1 (LOTTO DUE)

- **DECRETO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER L'OMOLOGAZIONE DELL'ACCORDO DEL DEBITORE**

Trascritto a TERAMO il 02/02/2021 Reg. gen. 1444 - Reg. part. 1015

A favore di "...omissis...".

Contro "...omissis...".

Note: Gravante sui beni in:

PINETO:

Foglio 3 Particella 5 (lotto UNO)

Foglio 3 Particella 382 (lotto UNO)

ATRI

Foglio 58 Particella 26, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 98 99, 100, 106 ((LOTTO DUE)

Foglio 58 Particella 213 Subalterno 1 (LOTTO DUE)

Ed altri

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle oggetto di stima, in virtù del vigente strumento urbanistico PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Pineto ricadono nelle seguenti zone principali:

ZONA: D A E - Zona artigianale di espansione Normato dall'Art.34 N.T.A.

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 5 RICADE: 95,3%

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 534 RICADE: 74,2%

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 535 RICADE: 84,4%

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 536 RICADE: 86,3%

ZONA: RS - Art. 40 N.T.A. - Zone di tutela - Zona di rispetto stradale Art.40 N.T.A.

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 5 RICADE: 4,7%

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 534 RICADE: 25,8%

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 535 RICADE: 15,6%

FOGLIO: 3 - PARTICELLA: 536 RICADE: 13,7%

Oltre le destinazioni, vincoli, tutele e piani speciali per i cui dettagli e per i relativi parametri urbanistici si rimanda all'allagata "Documentazione Urbanistica" ed a quanto contenuto nelle singole norme di riferimento ed attuazione.

LOTTO DUE

Relativamente al lotto due composto dai seguenti immobili, siti nel Comune di ATRI (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI - Foglio 58 Particella 213 Sub 1
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 26
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 31
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 32
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 34
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 35
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 36
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 38
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 98
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 99
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 100
- Catasto TERRENI - Foglio 58 Particella 106

Nella presente relazione si soprassiede sia la descrizione che la stima in quanto, parrebbe difettare di continuità delle trascrizioni nella provenienza ventennale.

Nello specifico, tali beni sono pervenuti all'esecutato in forza di:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito ivo, Dott. Mastroberardino Antonio, Notaio in Pescara, del 05/02/2002 rep.136387, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 01/03/2002 al n. 2276 di formalità; favore: "...omissis..." per 1/1 di piena proprietà;
contro:
"...omissis..." per 1/6 di piena proprietà,
"...omissis..." per 1/3 di piena proprietà,
"...omissis..." per 1/3 di piena proprietà,
"...omissis..." per 1/6 di piena proprietà.

Ai quali, i diritti in proprietà erano pervenuti per:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Teramo il 12/04/2001 al n. 1/575, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 26/03/2003 al n. 3327 di formalità;
favore:
"...omissis..." per 1/6 di piena proprietà,
"...omissis..." per 1/3 di piena proprietà,
"...omissis..." per 1/3 di piena proprietà,
"...omissis..." per 1/6 di piena proprietà
contro:
"...omissis...", deceduto il 16/02/2000 per 1/1 di piena proprietà.

Non risulta trascritta Accettazione Tacita di Eredità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la consistenza superficiale dei beni, la destinazione urbanistica, i vincoli esistenti, la presenza di rischio idrogeologico, le fasce di rispetto, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), Borsino Immobiliare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNO - Appezzamento di Terreno ubicato a Pineto (TE) – Frazione Scerne di Pineto – Adiacenze SS16	4.919,00 mq	15,00 €/mq	€ 73.785,00	100,00%	€ 74.000,00
Valore di stima:					€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore proposto per la vendita: € 59.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 59.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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 22/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visura catastali

C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG, Destinazioni ed estratti NTA

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO DUE

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visura catastali

C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG, Destinazioni ed estratti NTA

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA