

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Calzetta Berardo, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1 .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1 .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco .....	9



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	16
Normativa urbanistica .....	16



<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	16
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.044,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.....	24



## INCARICO

---

All'udienza del 05/09/2025, il sottoscritto Geom. Calzetta Berardo, con studio in Via Mario Capuani, 84 - 64100 - Teramo (TE), email berardo@metrastudio.net, PEC berardo.calzetta@geopec.it, Tel. 0861 248567, Fax 0861 248567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

Villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale ed accessori al piano seminterrato

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 - GARAGE UBIcato A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

Garage/Rimessa annessa al villino (bene n. 1)

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** - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIKATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIKATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

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

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

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

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

Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in Pineto (TE) in data 30.01.2022. Gli eredi legittimi hanno rinunciato all'eredità con atto avanti al Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 48368/7899 depositato in data 29.01.2025. Con provvedimento del 14.05.2025 (VG n. 730/2025) è stato nominato il curatore dell'eredità giacente su istanza del creditore precedente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

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

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



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

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

Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in Pineto (TE) in data 30.01.2022. Gli eredi legittimi hanno rinunciato all'eredità con atto avanti al Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 48368/7899 depositato in data 29.01.2025. Con provvedimento del 14.05.2025 (VG n. 730/2025) è stato nominato il curatore dell'eredità giacente su istanza del creditore precedente.

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

L'immobile confina con Via Sirio, p.lla 227, p.lla 457 p.lla 331 tutte del foglio 6

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

L'immobile confina con Via Sirio, p.lla 227, p.lla 457 p.lla 331 tutte del foglio 6

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione abitativa	120,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	0,00 m	Terra
Balcone a livello	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Terra
Portico	30,00 mq	30,00 mq	0,40	13,50 mq	0,00 m	Teraa
Accessori	109,00 mq	135,00 mq	0,45	67,50 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>227,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>227,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	37,00 mq	42,00 mq	0,45	18,90 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1989 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.71
Dal 29/04/2008 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 498 Superficie (ha are ca) 00.06.71
Dal 29/09/2011 al 29/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 498, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 680,43 Piano S1-T
Dal 29/01/2014 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 498, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 680,43 Piano S1-T

I titolari catastali rispondono a quelli reali

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1989 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.71



Dal 29/04/2008 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 498 Superficie (ha are ca) 00.06.71
Dal 29/09/2011 al 29/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 498, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 Rendita € 55,50 Piano S1
Dal 29/01/2014 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 498, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 Rendita € 53,50 Piano S1

I titolari catastali rispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	498	3	2	A7	2	8,5		680,43 €	S1-T	

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	
6	498				ENTE URBANO		671 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Il sub 4 deriva dalla soppressione dei subb 1 e 2 di cui alla variazione catastale del 29/09/2011 prot. TE218940 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione".  
Non sussiste corrispondenza grafica della planimetria catastale vigente a seguito delle difformità edilizie riscontrate. Necessita pertanto una nuova variazione catastale a seguito regolarizzazione edilizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	498	4	2	C6	2	37		53,5 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	498				ENTE URBANO		00.06.71 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

Il sub 3 deriva dalla soppressione dei subb 1 e 2 di cui alla variazione catastale del 29/09/2011 prot. TE218940 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione".  
Sussiste corrispondenza catastale con la planimetria in atti. La rimozione della pannellatura in cartongesso interna alla rimessa/garage non pregiudica la validità della medesima. Qualora l'aggiudicatario intendesse regolarizzare urbanisticamente la citata pannellatura, dovrà essere redatta una nuova variazione catastale di aggiornamento.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**



L'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

L'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

Trattasi di villino unifamiliare non vi sono parti comuni

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

Trattasi di villino unifamiliare non vi sono parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni di sopralluogo e da quanto risultante nei Registri della pubblicità immobiliare non sono state rilevate servitù, censi, livelli ed usi civici.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni di sopralluogo e da quanto risultante nei Registri della pubblicità immobiliare non sono state rilevate servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

Il fabbricato oggetto della presente è composto da una villetta unifamiliare disposta su due livelli di cui uno seminterrato dove sono ubicati il garage e gli accessori.

La struttura portante è mista in muratura e cemento armato. Il tetto è a padiglione con cornicioni perimetrali. L'architettura è tipica delle costruzioni risalenti agli anni 1989/90 (epoca di costruzione).

E' composto da un piano seminterrato dove sono ubicati gli accessori e garage con accesso dalla corte pertinenziale a mezzo di rampa e scala interna di collegamento alla porzione abitativa ubicata al piano terra/rialzato.

L'accesso, sia pedonale che carrabile è diretto da Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3).



Il piano seminterrato è composto da garage, due disimpegni, cantina, lavatoio, ripostiglio, magazzino e cantina. Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno bagno e tre camere da letto oltre ad un balcone e terrazzo coperto a livello con accesso diretto alla corte pertinenziale. Il collegamento verticale dei due piani è assicurato tramite scala interna.

E' datato di impianto elettrico, idrico, gas, scarichi collegati alla rete fognaria pubblica, allarme e videosorveglianza.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a gas GPL implementato con termostufa e termocamino. Sono presenti climatizzatori tipo split con rispettive unità esterne.

L'approvvigionamento del gas (GPL) avviene mediante serbatoio fuori terra che verrà rimosso dalla ditta fornitrice pertanto in fase di aggiudicazione dovrà essere installato un nuovo serbatoio GPL a cura e spese dell'aggiudicatario oppure mediante collegamento diretto alla rete pubblica o fonti alternative a propria discrezione del medesimo.

I pavimenti interni sono in ceramica nella zona giorno ed in legno nella zona notte. Le porte interne sono in legno naturale. Il portone di ingresso è in legno massello con inserti in vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di zanzariere e persiane ad anta con oscuramento regolabile.

La corte pertinenziale è adibita a giardino con piante ornamentali e vialetti pavimentati in porfido dotato di impianto di irrigazione sottotraccia. La detta corte pertinenziale è recintata perimetralmente.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

Il fabbricato oggetto della presente è composto da una villetta unifamiliare disposta su due livelli di cui uno seminterrato dove sono ubicati il garage e gli accessori.

La struttura portante è mista in muratura e cemento armato. Il tetto è a padiglione con cornicioni perimetrali. L'architettura è tipica delle costruzioni risalenti agli anni 1989/90 (epoca di costruzione).

E' composto da un piano seminterrato dove sono ubicati gli accessori e garage con accesso dalla corte pertinenziale a mezzo di rampa e scala interna di collegamento alla porzione abitativa ubicata al piano terra/rialzato.

L'accesso, sia pedonale che carrabile è diretto da Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3).

Il piano seminterrato è composto da garage, due disimpegni, cantina, lavatoio, ripostiglio, magazzino e cantina.

Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno bagno e tre camere da letto oltre ad un balcone e terrazzo coperto a livello con accesso diretto alla corte pertinenziale. Il collegamento verticale dei due piani è assicurato tramite scala interna.

E' datato di impianto elettrico, idrico, gas, scarichi collegati alla rete fognaria pubblica, allarme e videosorveglianza.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a gas GPL implementato con termostufa e termocamino. Sono presenti climatizzatori tipo split con rispettive unità esterne.

L'approvvigionamento del gas (GPL) avviene mediante serbatoio fuori terra che verrà rimosso dalla ditta fornitrice pertanto in fase di aggiudicazione dovrà essere installato un nuovo serbatoio GPL a cura e spese dell'aggiudicatario oppure mediante collegamento diretto alla rete pubblica o fonti alternative a propria discrezione del medesimo.

I pavimenti interni sono in ceramica nella zona giorno ed in legno nella zona notte. Le porte interne sono in legno naturale. Il portone di ingresso è in legno massello con inserti in vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di zanzariere e persiane ad anta con oscuramento regolabile.

La corte pertinenziale è adibita a giardino con piante ornamentali e vialetti pavimentati in porfido dotato di impianto di irrigazione sottotraccia. La detta corte pertinenziale è recintata perimetralmente.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose che verranno liberate alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose che verranno liberate alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1989 al 29/01/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto De Simone	30/11/1989	14290	4052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	18/12/1989	13027	9013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Atri	19/12/1989	489	1V		
Dal 29/01/2014 al 21/01/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	29/01/2014	54492	34406



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Serv. Pubblicità Immobiliare di Teramo	25/02/2014	2099	1634
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 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1989 al 29/01/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto De Simone	30/11/1989	14290	4052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	18/12/1989	13027	9013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Atri	19/12/1989	489	1V	
Dal 29/01/2014 al 21/01/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	29/01/2014	54492	34406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia Entrate - Serv. Pubblica Immobiliare di Teramo	25/02/2014	2099	1634
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/02/2014  
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 225  
Quota: 1/1  
Importo: € 309.906,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 154.953,06  
Rogante: Notaio Antonino Privitera  
Data: 29/01/2014  
N° repertorio: 54493  
N° raccolta: 34407

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/08/2025  
Reg. gen. 14379 - Reg. part. 10684  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/02/2014  
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 225  
Quota: 1/1  
Importo: € 309.906,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 154.953,06  
Rogante: Notaio Antonino Privitera  
Data: 29/01/2014  
N° repertorio: 54493  
N° raccolta: 34407
- **verbale di pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Teramo il 11/08/2025  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 2025  
Quota: 1/1  
Importo: € 116.817,51  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot. n. 14970/89 pratica n. 984 rilasciata dal Comune di Pineto in data 20/04/1990 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1505/2011 pratica 984/A rilasciato in data 27/09/2011 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è stato reso agibile con autorizzazione n. 984 del 04/07/2012.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---



Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot. n. 14970/89 pratica n. 984 rilasciata dal Comune di Pineto in data 20/04/1990 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1505/2011 pratica 984/A rilasciato in data 27/09/2011 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è stato reso agibile con autorizzazione n. 984 del 04/07/2012.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

#### ***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.

Esiste rispondenza dello stato di fatto all'ultimo titolo edilizio salvo lievi scostamenti rientranti nei limiti delle tolleranze edilizie ad eccezione della pannellatura in cartongesso realizzata nel piano seminterrato, demolizione della parete interna nel piano seminterrato in corrispondenza della scala interna di collegamento dei due piani, realizzazione di un vano tecnico nel lavatoio, realizzazione di scala esterna di collegamento del terrazzo alla corte pertinenziale e fioriere realizzate nella balaustra, realizzazione di muretti interni nei bagni. Dette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia ad eccezione della pannellatura in cartongesso al piano seminterrato che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri per la regolarizzazione urbanistica. Per una migliore comprensione dette difformità sono riportate nella tavola grafica.

Il fabbricato è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto quello allegato all'atto di compravendita del 29/01/2014 non è valido essendo trascorsi oltre 10 anni dalla emissione.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e DM 236/1989), si precisa che, il fabbricato risponde ai requisiti di "adattabilità", ovvero, la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



### **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.

Esiste rispondenza dello stato di fatto all'ultimo titolo edilizio salvo lievi scostamenti rientranti nei limiti delle tolleranze edilizie ad eccezione della pannellatura in cartongesso realizzata nel piano seminterrato, demolizione della parete interna nel piano seminterrato in corrispondenza della scala interna di collegamento dei due piani, realizzazione di un vano tecnico nel lavatoio, realizzazione di scala esterna di collegamento del terrazzo alla corte pertinenziale e fioriere realizzate nella balaustra, realizzazione di muretti interni nei bagni. Dette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia ad eccezione della pannellatura in cartongesso al piano seminterrato che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri per la regolarizzazione urbanistica. Per una migliore comprensione dette difformità sono riportate nella tavola grafica.

Il fabbricato è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto quello allegato all'atto di compravendita del 29/01/2014 non è valido essendo trascorsi oltre 10 anni dalla emissione.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e DM 236/1989), si precisa che, il fabbricato risponde ai requisiti di "adattabilità", ovvero, la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di villetta unifamiliare non vi sono vincoli ed oneri condominiali

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di villetta unifamiliare non vi sono vincoli ed oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di villino unifamiliare diviso in due unità catastali si ritiene di procedere alla stima di un lotto unico essendo le medesime legate da pertinenzialità

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco

Villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale ed accessori al piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 498, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 498, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 273.000,00

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.

L'immobile è ubicato nel centro della Frazione di Torre San Rocco che rappresenta una frazione limitrofa alla zona industriale di Scerne a circa 2 Km. dalla Statale Adriatica ed a circa 3 Km. dal litorale del mare Adriatico. Buona vivibilità e ben collegata alla rete infrastrutturale.

Ai fini della stima,

- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2024/2025. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale dell'abitato di Torre San Rocco. Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Dalla ricerca non sono emersi elementi comparabili utili.

- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso portali immobiliari ed operatori economici del settore nella zona di ubicazione.

Da tale ricerca è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 1000,00/1.500,00 e per gli accessori applicati dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche costruttive e tipologia.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad € 1.200,00.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1

Garage/Rimessa annessa al villino (bene n. 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 498, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 498, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 22.680,00

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.

L'immobile è ubicato nel centro della Frazione di Torre San Rocco che rappresenta una frazione limitrofa alla zona industriale di Scerne a circa 2 Km. dalla Statale Adriatica ed a circa 3 Km. dal litorale del mare Adriatico. Buona vivibilità e ben collegata alla rete infrastrutturale.

Ai fini della stima,

- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2024/2025. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale dell'abitato di Torre San Rocco. Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Dalla ricerca non sono emersi elementi comparabili utili.

- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso portali immobiliari ed operatori economici del settore nella zona di ubicazione.

Da tale ricerca è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 1000,00/1.500,00 e per gli accessori applicati dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche costruttive e tipologia.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco	227,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 273.000,00	100,00%	€ 273.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1	18,90 mq	1.200,00 €/mq	€ 22.680,00	100,00%	€ 22.680,00
				Valore di stima:	€ 295.680,00



Valore di stima: € 295.680,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per "assenza di garanzia per vizi del bene venduto"	20,00	%
Deprezzamento per "regolarizzazione edilizia e catastale"	3.500,00	€

**Valore finale di stima: € 233.044,00**

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

Teramo, li 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Calzetta Berardo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Visure ipo-catastali
- ✓ N° 3 - Inquadramento catastale
- ✓ N° 4 - Titoli Edilizi/Agibilità
- ✓ N° 5 - Rappresentazione Grafica
- ✓ N° 6 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 - Dichiarazione di conformità impianti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco  
Villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale ed accessori al piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 498, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 498, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot. n. 14970/89 pratica n. 984 rilasciata dal Comune di Pineto in data 20/04/1990 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1505/2011 pratica 984/A rilasciato in data 27/09/2011 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è stato reso agibile con autorizzazione n. 984 del 04/07/2012.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1  
Garage/Rimessa annessa al villino (bene n. 1)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 498, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 498, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot. n. 14970/89 pratica n. 984 rilasciata dal Comune di Pineto in data 20/04/1990 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1505/2011 pratica 984/A rilasciato in data 27/09/2011 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è stato reso agibile con autorizzazione n. 984 del 04/07/2012.

**Prezzo base d'asta: € 233.044,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.044,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastralmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 498, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 498, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	227,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo		
<b>Descrizione:</b>	Villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale ed accessori al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastralmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 498, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 498, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	18,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo		
<b>Descrizione:</b>	Garage/Rimessa annessa al villino (bene n. 1)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/02/2014  
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 225  
Quota: 1/1  
Importo: € 309.906,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 154.953,06  
Rogante: Notaio Antonino Privitera  
Data: 29/01/2014  
N° repertorio: 54493  
N° raccolta: 34407

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/08/2025  
Reg. gen. 14379 - Reg. part. 10684  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PINETO (TE) - VIA SIRIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA MARTE N. 3) - FRAZIONE TORRE SAN ROCCO, PIANO S1**

---

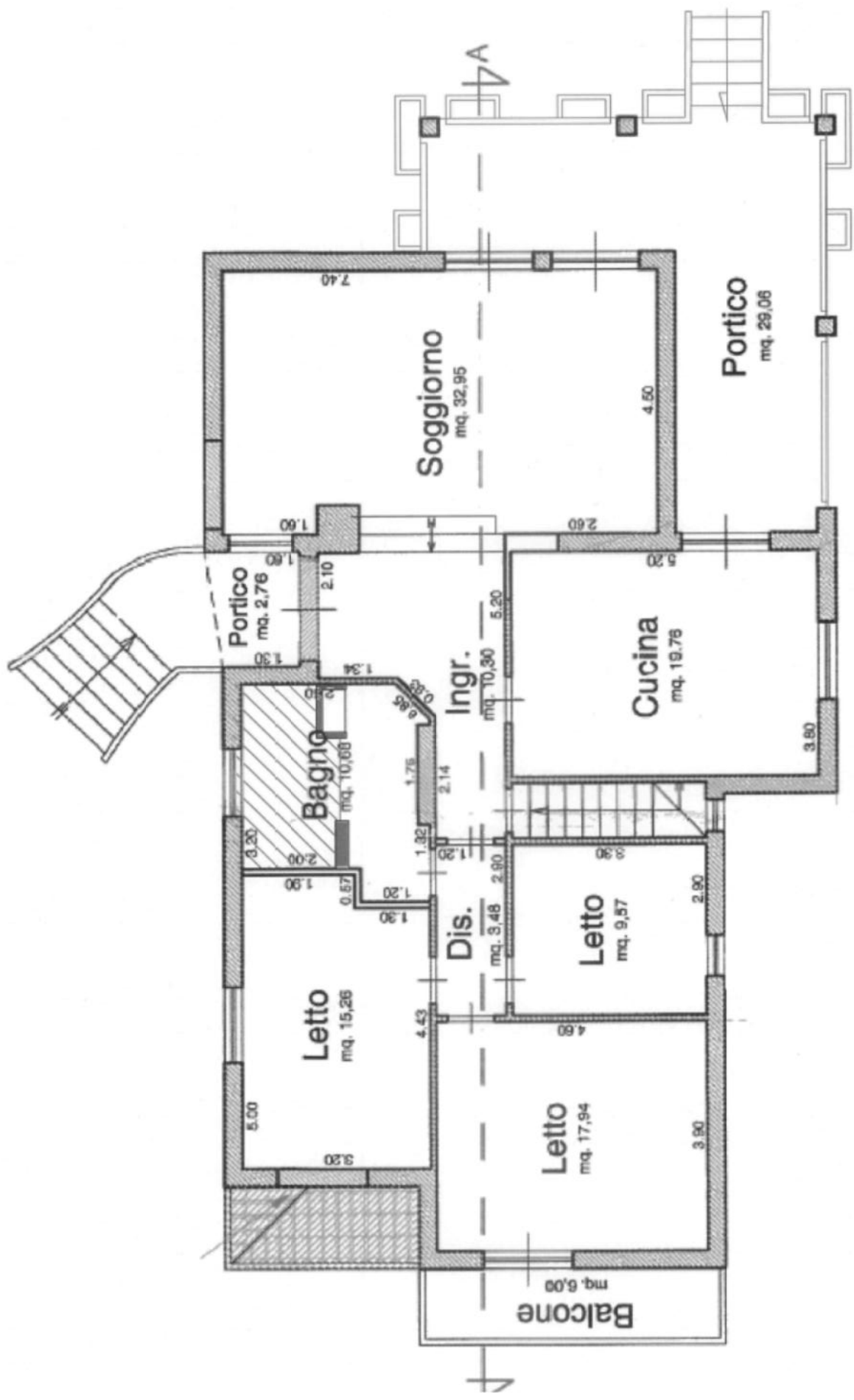
### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/02/2014  
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 225  
Quota: 1/1  
Importo: € 309.906,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 154.953,06  
Rogante: Notaio Antonino Privitera  
Data: 29/01/2014  
N° repertorio: 54493  
N° raccolta: 34407



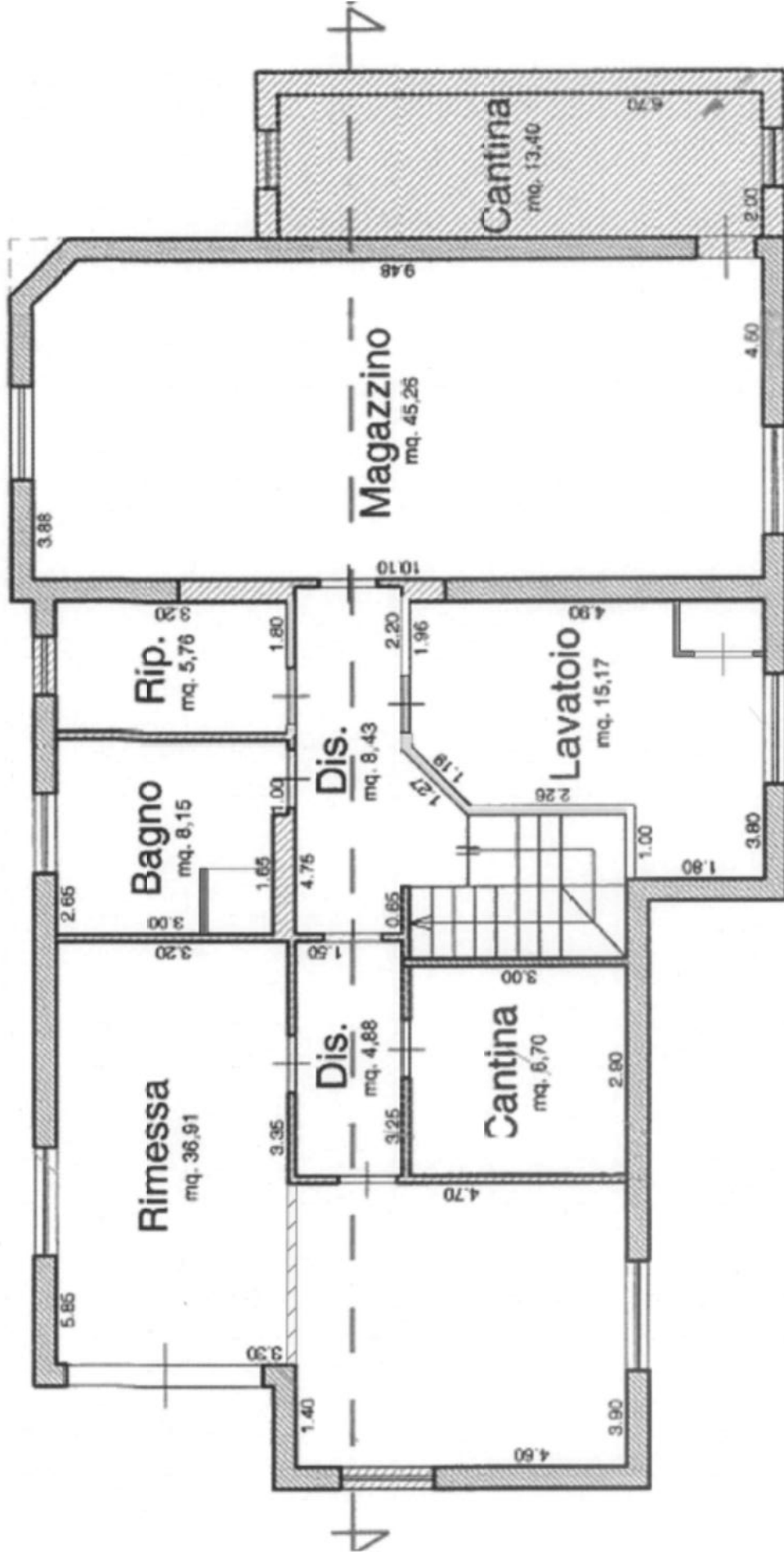
- **verbale di pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Teramo il 11/08/2025  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 2025  
Quota: 1/1  
Importo: € 116.817,51  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO SEMINTERRATO





## STRALCIO MAPPA CATASTALE – Comune di Pineto Fg. 6 p.IIa 498

















