

ASTE
GIUDIZIARIE®
All. 9 - Copia elaborato peritale versione privacy



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2018 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI		
Procedura Esecutiva:	121/2018 R.G.E.		
Creditore Procedente:	**** Omissis ****		
privilegio fondiario	☒	si	☐ no
Debitore:	**** Omissis ****		
Numero lotti proposto	LOTTO UNICO		

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto		€ 62.000			
tipologia beni del lotto		Appartamento di civile abitazione			
diritto reale	X	proprietà		altro diritto reale	
limiti del titolo	X	100%		quota	
Ubicazione:		Via Dino Lelii, 55 - NERETO (TE)			
Situazione Locatizia					
Lotto unico	occupazione del debitore		si	X	no
	occupazione di terzi		si	X	no
	congruità canone		si		no
	regolarità pagamenti		si		no
	Regolarità Edilizia		si	X	no
costi regolarizzazione		€ 3.500 circa			

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 20/11/2024, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato dal G.E. per la stima del bene immobile in procedura.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Fabbricato di tipo economico ubicato a Nereto (TE) - Via Dino Lelii, 55

DESCRIZIONE

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su un vecchio fabbricato di tipo economico con annessa area esterna pertinenziale sito nel centro abitato di Nereto (TE), in Via Dino Lelii. L'immobile, della consistenza catastale complessiva di 12,5 vani, si sviluppa su tre livelli ed è costituito dalla zona giorno disposta al piano terra composta da ingresso, corridoio, sala da pranzo, soggiorno, tinello ed una camera; la zona notte al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, è composta da quattro camere un corridoio ed un bagno. Al piano primo sottostrada (seminterrato), al quale non è stato possibile accedere, sono dislocati dei locali accessori ad uso fondaco, cantina, ripostiglio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Fabbricato di tipo economico ubicato a Nereto (TE) - Via Dino Lelii, 55

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina, a nord-ovest con Via Dino Lelii, a nord-est con altra proprietà p.lla 336, a sud-est con altra proprietà p.lle 331 e 537, a sud-ovest con altra proprietà p.lla 331, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori ad uso fondaco, cantina, ripostiglio	86,08 mq	106,22 mq	0,20	21,24 mq	2,05 m	Primo sottostrada (Seminterrato)
Abitazione	95,17 mq	115,60 mq	1	115,60 mq	3,00 m	Terra
Area esterna	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	94,65 mq	115,60 mq	1	115,60 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				259,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,44 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2008 al 22/05/2009	**** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis **** ; **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 333 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,5 vani Rendita € 471,27 Piano S1-T-1
Dal 22/05/2009 al 20/09/2011	**** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis **** ; **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 333 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,5 vani Rendita € 471,27 Piano S1-T-1
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis **** ; **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 333 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,5 vani

	Omissis ****	Rendita € 471,27 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2025	**** Omissis **** , proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis **** , **** Omissis **** , proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 333 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 280 mq Rendita € 471,27 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	333			A3	2	12,5	280 mq	471,27 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo è stato constatato che l'accesso al piano primo sottostrada avviene mediante un'area di corte esclusiva riportata al Catasto Terreni del Comune di Nereto al foglio 4 con la p.lla 334 e intestata ad altra proprietà, ma nell'atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** in data 26/10/2007 Rep. 159743 trascritto a Teramo il 02/11/2007 al Reg. part. nn. 12615/12616 tale area di corte era di fatto ricompresa nelle schede delle planimetrie delle unità immobiliari oggetto di vendita, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 4 con la p.lla 333 sub. nn. 1 e 2. A tal riguardo, si rende necessaria una pratica di aggiornamento catastale da effettuare prima del decreto di trasferimento per aggiornare la titolarità delle particelle, mediante la redazione di un tipo mappale per fusione con il quale poter riportare l'allineamento e la corrispondenza della proprietà tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che il piccolo locale ad uso w.c. con accesso esterno, e il retro cucina con relativo disimpegno, disposti al piano terra sul lato sud-est del fabbricato, di fatto non esistono più, pertanto, per la rispondenza si rende necessaria una pratica catastale DOCFA di variazione, per aggiornamento della planimetria.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui è basata la valutazione è stata ricavata dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

A causa della vetustà e a seguito dell'inutilizzo dell'immobile da diversi anni, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione dello stesso sono carenti. In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze manutentive in quanto sia sulle pareti interne che esterne è stato riscontrato un deterioramento diffuso della tinteggiatura e degli intonaci, in diversi punti è stata riscontrata sulle pareti e sui soffitti dei locali la presenza di umidità dovuta con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli impianti e parte degli infissi si presentano in carente stato di conservazione. In alcuni punti è avvenuto il distacco della controsoffittatura. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico di tipo sottotraccia e di impianto termico con termosifoni in ghisa, ma privo di generatore. Il fabbricato risulta attualmente privo di allacci alle utenze (luce, acqua, gas), poichè non utilizzato da diversi anni, pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. L'impianto elettrico, in diversi punti, risulta privo di frutti (prese e interruttori).

PARTI COMUNI

Il fabbricato non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto consiste in un fabbricato di tipo economico di "cortina" situato nel centro abitato di Nereto, con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde con struttura lignea. L'immobile costruito in data antecedente il 01/09/1967, conserva le caratteristiche tipologiche, i materiali e le finiture dell'epoca in quanto non è stato interessato da recenti opere di ristrutturazione o manutenzione. Le caratteristiche di finitura sono le seguenti: pavimenti in ceramica, rivestimenti e sanitari in ceramica, pavimenti della scala interna di collegamento tra i piani in pietra naturale. Le pareti sono rifinite con idropittura che presenta un deterioramento diffuso in più punti, gli infissi esterni in alluminio con oscuranti di tipo avvolgibile in PVC., le porte interne in legno. L'impianto termico, con termosifoni in ghisa, risulta sprovvisto di generatore, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, nella zona giorno al piano terra è presente uno split con pompa di calore esterna per l'aria condizionata. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti tecnologici in quanto il fabbricato non risulta attualmente dotato di allacci alle reti delle utenze (luce, acqua, gas), poichè inutilizzato da diversi anni. In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona, essendo il fabbricato ubicato nel centro abitato di

Nereto, dotato di negozi, servizi e infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: vecchio fabbricato di "cortina" che si sviluppa su tre livelli (pluripiano) con struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura di tipo a falde con struttura in legno;
- livello di finitura: tipico dell'epoca costruttiva con necessità di interventi manutentivi;
- stato di conservazione: nel complesso carente, considerata la vetustà del fabbricato e che lo stesso è disabitato da diversi anni;
- accessibilità: discreta.

L'immobile presenta, nel complesso, uno stato manutentivo carente e necessita di opere edili e di manutenzione, volte anche al ripristino dell'agibilità, a seguito dell'ordinanza d'inagibilità n. 55 del 21/06/2017 da parte del Sindaco di Nereto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1975 al 19/05/1995	**** Omissis **** , proprietà per 2/10; **** Omissis **** , proprietà per 2/10; **** Omissis **** , proprietà per 2/10; **** Omissis **** , proprietà per 2/10; **** Omissis **** , proprietà per 1/5 - Relativamente alla porzione d'immobile precentemente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al fg. 4 con la p.lla 333 sub. 1 e 3.	Dichiarazione di successione di morte del Sig. Di Gaetano Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/06/1976		3508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/1980 al 26/10/2007	**** Omissis **** , proprietà per 1/6; **** Omissis **** , proprietà per 1/6; **** Omissis **** , proprietà per 1/6; **** Omissis **** , proprietà per 1/6; **** Omissis **** , proprietà per 2/6 - Relativamente alla porzione d'immobile precentemente	Dichiarazione di successione in morte del Sig. Di Gaetano Francesco			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al fg. 4 con la p.lla 333 sub. 2 e 4.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	11/10/1980	95	169
Dal 19/05/1995 al 26/10/2007	**** Omissis, proprietà per 2/10; **** Omissis ****, proprietà per 2/10; **** Omissis ****, proprietà per 2/10; **** Omissis ****, proprietà per 2/10; **** Omissis ****, proprietà per 1/10; **** Omissis ****, proprietà per 1/10 - Relativamente alla porzione d'immobile precentemente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al fg. 4 con la p.lla 333 sub. 1 e 3.	Dichiarazione di successione in morte della Sig.ra Di Gaetano Anna Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/05/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma (RM)	21/03/2007	40	410
		Compravendita			
Dal 26/10/2007 al 31/01/2025	**** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis ****, **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	26/10/2007	159743	36821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/11/2007	20074-20075	12615-12616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	31/10/2007	7723	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, ad oggi non risulta ancora trascritta la Denuncia di Successione in morte della Sig.ra ****Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****e deceduta il **** Omissis ****, con la quale i figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, sono pervenuti proprietari per diritti reali pari ad 1/10 ciascuno, sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto che poi hanno venduto ai debitori esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 02/11/2007
Reg. gen. 20076 - Reg. part. 4507
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 86.786,40
Interessi: € 33.213,60
Percentuale interessi: 9,226 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/10/2007
N° repertorio: 159744
N° raccolta: 36822

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/02/2009
Reg. gen. 2494 - Reg. part. 1766
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 22/05/2018
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 5089
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, l'area sulla quale è ubicato il fabbricato in procedura ricade in zona territoriale omogenea "B" - Sottozona B1S "Zone a prevalente destinazione residenziale", regolata dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e, in base all'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia S.U.E. del Comune di Nereto, non risultano titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile in procedura. Con ordinanza n. 55 del 21/06/2017 da parte del Sindaco di Nereto (di cui si allega copia) il fabbricato in procedura è stato dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il Centro Italia e, ad oggi, non è stato effettuato nessun intervento edilizio volto al ripristino dell'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un fabbricato singolo, non soggetto a vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche del bene immobile pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Nereto (TE) - Via Dino Lelii, 55
Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su un vecchio fabbricato di tipo economico con annessa area esterna pertinenziale sito nel centro abitato di Nereto (TE), in Via Dino Lelii. L'immobile, della consistenza catastale complessiva di 12,5 vani, si sviluppa su tre livelli ed è costituito dalla zona giorno disposta al piano terra composta da ingresso, corridoio, sala da pranzo, soggiorno, tinello ed una camera; la zona notte al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, è composta da quattro camere un corridoio ed un bagno. Al piano primo sottostrada (seminterrato), al quale non è stato possibile accedere, sono dislocati dei locali accessori ad uso fondaco, cantina, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 333, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.776,00
Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il

valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Nereto (TE) - Via Dino Lelii, 55	259,44 mq	400,00 €/mq	€ 103.776,00	100,00%	€ 103.776,00
Valore di stima:					€ 103.776,00

Valore di stima: € 103.776,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 62.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00), considerando un abbattimento pari al 40% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione, del rischio assunto per mancanza di garanzia per vizi, delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di fabbricato inagibile in base all' ordinanza n. 55 del 21/06/2017 da parte del Sindaco di Nereto (di cui si allega copia). Si precisa che non è stato possibile accedere ai locali accessori ad uso fondaco, cantina e ripostiglio al piano primo sottostrada (seminterrato). In sede di sopralluogo è stato constatato che l'accesso al piano primo sottostrada avviene mediante un'area di corte esclusiva riportata al Catasto Terreni del Comune di

Nereto al foglio 4 con la p.lla 334 e intestata ad altra proprietà, ma nell'atto di compravendita per Notaio Ennio Vincenti in data 26/10/2007 Rep. 159743 trascritto a Teramo il 02/11/2007 al Reg. part. nn. 12615/12616 tale area di corte era di fatto ricompresa nelle schede delle planimetrie delle unità immobiliari oggetto di vendita, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 4 con la p.lla 333 sub. nn. 1 e 2. A tal riguardo si rende necessaria una pratica di aggiornamento catastale da effettuare prima del decreto di trasferimento per aggiornare la titolarità delle particelle, mediante la redazione di un tipo mappale per fusione con il quale poter riportare l'allineamento e la corrispondenza della proprietà tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che il piccolo locale ad uso w.c. con accesso esterno, e il retro cucina con relativo disimpegno, disposti al piano terra sul lato sud-est del fabbricato, di fatto non esistono più, pertanto, per la rispondenza si rende necessaria una pratica catastale DOCFA di variazione, per aggiornamento della planimetria.

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.

Sant'Omero, li 03/02/2025

Il tecnico stimatore
Arch. Marini Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia certificato di residenza dei debitori esecutati
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 9 - Copia elaborato peritale versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Fabbricato di tipo economico ubicato a Nereto (TE) - Via Dino Lelii, 55
Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su un vecchio fabbricato di tipo economico con annessa area esterna pertinenziale sito nel centro abitato di Nereto (TE), in Via Dino Lelii. L'immobile, della consistenza catastale complessiva di 12,5 vani, si sviluppa su tre livelli ed è costituito dalla zona giorno disposta al piano terra composta da ingresso, corridoio, sala da pranzo, soggiorno, tinello ed una camera; la zona notte al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, è composta da quattro camere un corridoio ed un bagno. Al piano primo sottostrada (seminterrato), al quale non è stato possibile accedere, sono dislocati dei locali accessori ad uso fondaco, cantina, ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 333, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e, in base all'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia S.U.E. del Comune di Nereto, non risultano titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile in procedura. Con ordinanza n. 55 del 21/06/2017 da parte del Sindaco di Nereto, il fabbricato in procedura è stato dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il Centro Italia e, ad oggi, non è stato effettuato nessun intervento edilizio volto al ripristino dell'agibilità.
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, l'area sulla quale è ubicato il fabbricato in procedura ricade in zona territoriale omogenea "B" - Sottozona B1S "Zone a prevalente destinazione residenziale", regolata dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 62.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2018 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Dino Lelii, 55		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di tipo economico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 333, Categoria A3	Superficie	259,44 mq
Stato conservativo:	A causa della vetustà e a seguito dell'inutilizzo dell'immobile da diversi anni, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione del bene immobile sono carenti. In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze manutentive in quanto sia sulle pareti interne che esterne è stato riscontrato un deterioramento diffuso della tinteggiatura e degli intonaci, in diversi punti è stata riscontrata sulle pareti e sui soffitti dei locali la presenza di umidità dovuta con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli impianti e parte degli infissi si presentano in carente stato di conservazione. In alcuni punti è avvenuto il distacco della controsoffittatura. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico di tipo sottotraccia e di impianto termico con termosifoni in ghisa, ma privo di generatore. Il fabbricato risulta attualmente privo di allacci alle utenze (luce, acqua, gas), in quanto non utilizzato da diversi anni, pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. L'impianto elettrico, in diversi punti, risulta privo di frutti (prese e interruttori).		
Descrizione:	Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su un vecchio fabbricato di tipo economico con annessa area esterna pertinenziale sito nel centro abitato di Nereto (TE), in Via Dino Lelii. L'immobile, della consistenza catastale complessiva di 12,5 vani, si sviluppa su tre livelli ed è costituito dalla zona giorno disposta al piano terra composta da ingresso, corridoio, sala da pranzo, soggiorno, tinello ed una camera; la zona notte al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, è composta da quattro camere un corridoio ed un bagno. Al piano primo sottostrada (seminterrato), al quale non è stato possibile accedere, sono dislocati dei locali accessori ad uso fondaco, cantina, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 02/11/2007

Reg. gen. 20076 - Reg. part. 4507

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 86.786,40

Interessi: € 33.213,60

Percentuale interessi: 9,226 %

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

Data: 26/10/2007

N° repertorio: 159744

N° raccolta: 36822

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/02/2009

Reg. gen. 2494 - Reg. part. 1766

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 22/05/2018

Reg. gen. 7086 - Reg. part. 5089

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****