

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cimini Gianforte Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	27

Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T.....	27
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 473.859,83	32



All'udienza del 01/10/2025, il sottoscritto Geom. Cimini Gianforte Domenico, con studio in F.Ne Caprafico, Via Fontanelle, 48/A - 64100 - Teramo (TE), email domenico.cimini.gianforte@gmail.com, PEC domenico.cimini.gianforte@geopec.it, Tel. 3288747906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T (Coord. Geografiche: 42.807035, 13.830517)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio (Coord. Geografiche: 42.806891, 13.831133)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio (Coord. Geografiche: 42.807497, 13.831192)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio (Coord. Geografiche: 42.807221, 13.831162)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Complesso Industriale sito in Comune di Nereto (TE), Zona Industriale, viale 1° Maggio. Costituito da un unico fabbricato su tre piani della superficie coperta pari a circa Mq. 2182,00. Restante area scoperta dell'intera particella 337 fg.7 avente superficie complessiva di 4235 mq. adibita a pqarcheggio, viabilità e percorsi.

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 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Area Urbana di mq. 78,00 confinante con il Bene 1.

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° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Terreno di mq. 95,00 confinante con il Bene 1.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Terreno di mq. 39,00 confinante con il Bene 3.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

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)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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)



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

L'immobile confina ad:

- ovest: p.lla 544, fg. 7 intestata a **** Omissis ****;
 - sud: p.lle 1361 e 1351, fg. 7 intestate a **** Omissis ****;
 - nord: p.lla 1323, fg. 7 proprietà **** Omissis ****
 - est: p.lle 799 e 798, fg. 7 stessa ditta
- salvo altri

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

L'immobile confina ad:

- ovest: p.lla 337, fg. 7 stessa ditta;
 - sud: p.lla 1351, fg. 7 intestate a **** Omissis ****;
 - nord: p.lla 965, fg. 7 stessa ditta
- salvo altri

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

L'immobile confina ad:

- ovest: p.lla 337, fg. 7 stessa ditta;
 - nord: p.lla 1323, fg. 7 proprietà **** Omissis ****
 - sud: p.lla 799 fg. 7 stessa ditta;
 - est: p.lla 965, fg. 7 stessa ditta e p.lla 1323, fg. 7 proprietà **** Omissis ****
- salvo altri

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

L'immobile confina ad:

- est e sud: p.lla 1323, fg. 7 proprietà **** Omissis ****
 - nord e ovest: p.lla 798 fg. 7 stessa ditta;
- salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	1510,00 mq	1591,00 mq	1	1591,00 mq	4,00 m	Terra
Locali tecnici C.T e C.E.	46,00 mq	60,00 mq	0,4	24,00 mq	0,00 m	T
Opificio	980,50 mq	1038,00 mq	1	1038,00 mq	4,00 m	1
Uffici	660,00 mq	736,60 mq	1,2	883,92 mq	4,00 m	1
Locali Tecnici Depurazione	165,00 mq	185,00 mq	0,4	74,00 mq	6,00 m	1
Tettoia Coperta	160,00 mq	165,00 mq	0,6	99,00 mq	4,00 m	1
Deposito e Personale	79,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,20 m	2
Area Esterna	2053,00 mq	2053,00 mq	0,05	102,65 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3920,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3920,57 mq		

Il complesso si sviluppa su tre piani ed un'area esterna per percorsi in parte carrabili e parcheggio.

Un piano Terra-Seminterrato adibito perlopiù a laboratori per lavorazioni, locali di controllo e tecnici, depositi ed accettazione materiali oltre a servizi e vani scala. Il tutto per una superficie di circa 1591,00 mq.

Un piano Primo adibito in parte a laboratori e depositi per mq. 1038,00 ed in parte ad uffici per mq. 736,60 con relativi servizi e vani scala.

Un piano secondo, perlopiù a copertura del fabbricato con presenza di impianti di trattamento aria e canalizzazioni, con vano scala di accesso, un locale deposito e uno per il personale per mq 79,00 complessivi.

In aderenza al fabbricato principale inoltre troviamo al piano seminterrato dei locali tecnici quali centrale termica ed elettrica ed al piano primo una struttura per impianto di depurazione per mq 165,00 ed una tettoia coperta per mq. 160,00.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	78,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

Trattasi di particella limitrofa al bene 1 in parte edificata -vedi bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	95,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

Trattasi di particella limitrofa al bene 1 in parte edificata -vedi bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	39,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

Trattasi di particella limitrofa al bene 1 in parte edificata -vedi bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1995 al 10/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 337

		Categoria D7 Rendita € 8.469,89
Dal 10/02/1997 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 337 Categoria D7 Rendita € 8.469,89
Dal 30/10/1998 al 12/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 337 Categoria D7 Rendita € 8.469,89
Dal 12/02/2021 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 337 Categoria D7 Rendita € 8.469,80

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1997 al 01/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 799 Categoria F1, Cons. 78 mq
Dal 01/03/1999 al 12/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 799 Categoria F1, Cons. 78 mq
Dal 12/02/2021 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 799 Categoria F1, Cons. 78 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1997 al 01/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,54
Dal 01/03/1999 al 12/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,54

Dal 12/02/2021 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,54
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2003 al 12/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 965 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.39 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,22
Dal 12/02/2021 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 965 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.39 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	337			D7				8469,89 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	337				Ente Urbano		00.42.35 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al N.C.E.U l'opificio risulta censito con piantina di impianto del 03/08/1995 relativamente al solo piano Terra con difformità interne di layout. Gli sviluppi successivi realizzati e relativi ai titoli edilizi, consistenti nella sopraelevazione del piano Primo e di una porzione del piano Secondo nonché di ampliamenti lati est e nord, non risultano censiti. L'ampliamento ha investito parzialmente anche le particelle 799,965 e 798 di cui ai beni 2,3 e 4.

Per l'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario quindi procedere alla predisposizione di un Tipo Mappale per l'immissione in mappa della sagoma attuale e l'accatastamento dell'intero edificio con la consistenza e layout attuale, tali modifiche comprenderanno anche le particelle 799,965 e 798.

In allegato le piantine dello stato di fatto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	799			F1		78				

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	799				Ente Urbano		78 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	798				Seminativo arborato	2	00.00.95 mq	0,69 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	965				Seminativo arborato	2	00.00.39 mq	0,28 €		

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T**

Stato conservativo e manutentivo generale e di finiture in discrete condizioni generali. Relativamente alle opere di ampliamento sul lato est di cui al P.diC. 12/2022 queste sono da completare per quanto riguarda le finiture

del camminamento coperto e dell'adiacente corpo scala dietro l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata.Vedi bene 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata.Vedi bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata.Vedi bene 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

A favore del lotto oggetto di stima risulta un diritto di passaggio insistente sul foglio 7 particella 1323 di cui all'atto di compravendita stipulato in data 9 luglio 2003 presso il Notaio Biagio Ciampini, registrato il 14/07/2003 rep n. 201882.

Con scrittura privata del 28/07/2021 la società esecutata rinuncia al proprio diritto di passaggio in cambio del diritto di costruire in aderenza ed a confine con la proprietà attigua della **** Omissis ****.

Le parti si sono impegnate a rendere pubblico il presente accordo privato dinanzi al notaio che verrà scelto a sue spese dalla società esecutata.

Si allega copia della scrittura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

L'immobile risulta costruito con struttura e fondazioni in c.a., orizzontamenti in lastre tipo Predal. Tamponature esterne in laterizio intonacato ed interne parte in laterizio intonacato e parte pareti mobili.

Infissi in metallo e pavimentazioni in massetto industriale mentre i servizi con piastrelle in ceramica.

Impianti elettrici adattati alle lavorazioni presenti e perlupù su canaline a vista mentre nei servizi ed uffici sono sottotraccia. Climatizzazione mediante canalizzazione e unità di trattamento aria.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata. Vedi bene 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata. Vedi bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata. Vedi bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.500,00

Immobile occupato con contratto di affitto stipulato il 01-06-2021 e registrato il 29-06-2022 presso l'ufficio DPAQ UT Avezzano per mezzo del quale la società esecutata **** Omissis **** affittava alla società locataria **** Omissis **** gli immobili pignorati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto foglio 7, p.lla 337, ad esclusione dei locali uffici siti al piano primo, con durata di sei anni e scadenza al 31/07/2027.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

vedi bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

vedi bene 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1997 al 30/10/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	10/02/1997	140419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/1997	2033	1507
Dal 30/10/1998 al 12/02/2021	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	30/10/1998	157753	

Dal 12/02/2021	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/12/1998	13087	8725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	12/02/2021	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	25/03/2021	4523	3221
		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 risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto è depositato in allegato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1997 al 01/03/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	06/06/1997	144085	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/06/1997	4777	6829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/03/1999 al 12/02/2021	**** Omissis ****	ATTO INTEGRATIVO-TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	01/03/1999	161425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	02/03/1999	2390	1587
		Registrazione			
Dal 12/02/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	12/02/2021	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	25/03/2021	4523	3221
		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 risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto è depositato in allegato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1997 al 01/03/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	06/06/1997	144085	
		Trascrizione			

Dal 01/03/1999 al 12/02/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/06/1997	4777	6829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO INTEGRATIVO-TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	01/03/1999	161425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/02/2021	**** Omissis ****	TERAMO	02/03/1999	2390	1587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	12/02/2021	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	25/03/2021	4523	3221
		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 risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto è depositato in allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

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

Dal 09/07/2003 al 12/02/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAMPINI BIAGIO	09/07/2003	201882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	11/07/2003	11030	7352
		Registrazione			
Dal 12/02/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	12/02/2021	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	25/03/2021	4523	3221
		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 risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto è depositato in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di teramo aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TERAMO il 09/08/2018

Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1546

Importo: € 2.582.284,00

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

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

Capitale: € 1.032.913,79

Note: L'originaria ipoteca iscritta in data 15/09/1998 ai n. 9820/1740 risulta svincolata dai beni in oggetto con annotazione 823 del 29/03/2021 (restrizione dei beni). Annotazione 823 Allegata.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 04/10/2024

Reg. gen. 16325 - Reg. part. 12109

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari a Euro 35,00 per le Ipoteche Volontarie;
- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di teramo aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 04/10/2024

Reg. gen. 16325 - Reg. part. 12109

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

Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:

- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 04/10/2024

Reg. gen. 16325 - Reg. part. 12109

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI PRECISA CHE I BENI IDENTIFICATI COME DA TITOLO AL CATASTO URBANO AL FG 7 MAPP 798 E 965 SONO IN REALTA' CORRETTAMENTE CENSITI AL CATASTO TERRENI COME SEGUE:
NERETO CT. FG 7 MAPP.798 TERRENO MQ 95, CT. FG. 7 MAPP. 965 TERRENO MQ 39. -vedi nota
Sezione D e Ispezioni Ipotecarie

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:

- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di teramo aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Teramo il 04/10/2024

Reg. gen. 16325 - Reg. part. 12109

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI PRECISA CHE I BENI IDENTIFICATI COME DA TITOLO AL CATASTO URBANO AL FG 7 MAPP 798 E 965 SONO IN REALTA' CORRETTAMENTE CENSITI AL CATASTO TERRENI COME SEGUE:
NERETO CT. FG 7 MAPP.798 TERRENO MQ 95, CT. FG. 7 MAPP. 965 TERRENO MQ 39. -vedi nota
Sezione D e Ispezioni Ipotecarie

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:

- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.la 222) ricade:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A

RICADE: 95,5%

DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: RS - Art. 2.7 N.T.A.

RICADE: 4,5%

DESCRIZIONE: Fasce di rispetto stradale

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.la 222) ricade:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A

RICADE: 100%

DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.lla 222) ricade:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A

RICADE: 100%

DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.lla 222) ricade:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A

RICADE: 100%

DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle richieste di accesso agli atti del 11/10/2025, prot 10125 del 14/10/2025, il Comune di Nereto (TE) in data 30/10/2025 e 06/11/2025 inviava allo scrivente i titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato industriale oggetto di stima in parte già riportati anche nell'atto di provenienza con Atto Giudiziario-Decreto di Trasferimento del Tribunale di Teramo Rep. 15/2021 trascritto a Teramo il 25/03/2021 RP.3221 RG.4523:

Titoli antecedenti al 2021:

Concessione Edilizia n. 26_90 del 12/12/1990

Concessione Edilizia n. 27_92 del 22/02/1995 in variante ed Agib. P.T

Concessione Edilizia n. 65_96 del 17/01/1997

Concessione Edilizia n. 67_98 del 16/03/2000

Ultimi titoli utili alla legittimità dello stato attuale presso il SUAP del Comune di Nereto:

1. CILA. Prot. Del 30/07/2021 -Sistemazioni Esterne e pavimentazione

ID pratica Suap: 01490060678-30072021 -1130, Richiedente: **** Omissis ****

2. P. di C. n.12/22 del 26/07/2022. OPERE INTERNE ed AMPLIAMENTO di Opificio Esistente

ID pratica Suap: 01490060678-17092021-1243, Richiedente: **** Omissis ****

3. CILA. Prot. Del 26/01/2022 - OPERE INTERNE per installazione di pareti mobili

ID pratica Suap: 01490060678-25012022-1227, Richiedente: **** Omissis ****

4. Com. Inizio Lavori, prot. del 20/07/2022, PdC n.12/22 - P.E. n. 20/22 per OPERE INTERNE e AMPLIAMENTO di Opificio Esistente sito in Nereto, via I Maggio

ID pratica Suap: 01490060678-20072022-1050, Richiedente: **** Omissis ****

5. CILA. Prot. del 10/07/2024 - OPERE INTERNE su Opificio Esistente sito in Nereto, via I Maggio 23 - in VARIANTE alla Prat. Telematica: REP_PROV_TE/TE-SU PRO 0003845/26-01-2022 e successivo Permesso di Costruire n.12-2022.

ID pratica Suap: 01490060678-10072024-1714, Richiedente: **** Omissis ****

Si allegano i titoli rappresentativi dello stato attuale: P.di C. n.12/22 del 26/07/2022 e la CILA. Prot. del 10/07/2024

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.

Il Fabbricato oggetto di stima ha una lunga storia di titoli edilizi fino al 2021, succedutesi nel tempo, anche con porzioni di interventi proposti e mai realizzati o realizzati in parte. Tra i titoli è presente anche un certificato di agibilità, relativo ai titoli C.E.26/90 e 27/92, prot 8984/95 del 24/8/1996, relativamente al P.T.

Nel 2022 è stato ottenuto il P.di C. n.12/22 del 26/07/2022. Tale titolo, formalmente rilasciato dal Comune di Nereto, per modifiche interne ed ampliamento lato Est, di fatto attesta lo stato legittimo sia dello stato di fatto in esso riportato che delle opere previste e realizzate. Tale ampliamento ha investito parzialmente anche le particelle 799,965 e 798 di cui ai beni 2,3 e 4.

Inoltre nel 2024 è stata presentata una CILA in variante al P.di C. citato per opere interne.

I Lavori relativi agli ultimi due titoli citati, iniziati il 27/07/2022 come da comunicazione di inizio lavori del 20/07/2022, non sono mai stati dichiarati ultimati e non è stata presentata richiesta di Agibilità.

Tali lavori di fatto sono stati portati a termine tranne modeste opere di finiture sul percorso coperto, lato est, e sulla scala adiacente.

Essendo il titolo scaduto (validità di tre anni dall'inizio lavori) per il completamento degli stessi occorre un nuovo titolo per il completamento.

Inoltre occorre una nuova agibilità complessiva dell'intero opificio con allegata la documentazione da produrre relativa a strutture, impianti ed accatastamento.

Riassumendo, quindi, lo stato dei luoghi è conforme ai titoli citati, tranne una modesta tettoia con struttura in ferro presente sul lato est e di cui non è stato reperito il titolo, ma occorre ottenere l'agibilità per l'uso dell'opificio.

Gli impianti presenti appaiono a norma dell'epoca della realizzazione ma occorrono le relative relazioni di conformità, da parte delle ditte installatrici, allegandole alla agibilità.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata, vedi bene 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata, vedi bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Particella edificata, vedi bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE 1° MAGGIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T
Complesso Industriale sito in Comune di Nereto (TE), Zona Industriale, viale 1° Maggio. Costituito da un unico fabbricato su tre piani della superficie coperta pari a circa Mq. 2182,00. Restante area scoperta dell'intera particella 337 fg.7 avente superficie complessiva di 4235 mq. adibita a parcheggio, viabilità e percorsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 337, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 337, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.097.759,60
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio
Area Urbana di mq. 78,00 confinante con il Bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 799, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 799, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.560,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio
Terreno di mq. 95,00 confinante con il Bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 798, Qualità Seminativo arborato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.900,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio
Terreno di mq. 39,00 confinante con il Bene 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 965, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 780,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T	3920,57 mq	280,00 €/mq	€ 1.097.759,60	100,00%	€ 1.097.759,60
Bene N° 2 - Area urbana Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	78,00 mq	20,00 €/mq	€ 1.560,00	100,00%	€ 1.560,00
Bene N° 3 - Terreno Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	95,00 mq	20,00 €/mq	€ 1.900,00	100,00%	€ 1.900,00
Bene N° 4 - Terreno Nereto (TE) - Viale 1° Maggio	39,00 mq	20,00 €/mq	€ 780,00	100,00%	€ 780,00
Valore di stima:					€ 1.101.999,60

Valore di stima: € 1.101.999,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Stato di possesso	2,00	%
Variazione mercato	12,00	%

Valore finale di stima: € 473.859,83

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico del fabbricato oggetto di pignoramento, la superficie commerciale determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonche del prezzo di vendita di cui all'atto di provenienza.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà e basandosi anche su compravendite similari comparative oltre all'esperienza professionale dello stimatore. Si è tenuto in buon conto anche della specificità dell'immobile in considerazione dell'impiantistica adattata all'attività presente.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, come riportato nell'atto di provenienza e nella presente relazione.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cimini Gianforte Domenico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T
Complesso Industriale sito in Comune di Nereto (TE), Zona Industriale, viale 1° Maggio. Costituito da un unico fabbricato su tre piani della superficie coperta pari a circa Mq. 2182,00. Restante area scoperta dell'intera particella 337 fg.7 avente superficie complessiva di 4235 mq. adibita a parcheggio, viabilità e percorsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 337, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 337, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.lla 222) ricade: DESTINAZIONE URBANISTICA: STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A RICADE: 95,5% DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: RS - Art. 2.7 N.T.A. RICADE: 4,5% DESCRIZIONE: Fasce di rispetto stradale
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio
Area Urbana di mq. 78,00 confinante con il Bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 799, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 799, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.lla 222) ricade: DESTINAZIONE URBANISTICA: STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A RICADE: 100% DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio
Terreno di mq. 95,00 confinante con il Bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 798, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.lla 222) ricade: DESTINAZIONE URBANISTICA: STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A RICADE: 100% DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Viale 1° Maggio
Terreno di mq. 39,00 confinante con il Bene 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 965, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte le unità oggetto di stima (Fg. 7 P.lla 222) ricade: DESTINAZIONE URBANISTICA: STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: D1 - Artt. 6.4 e 6.5 N.T.A RICADE: 100% DESCRIZIONE: Zona produttiva di antica formazione

Prezzo base d'asta: € 473.859,83

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 473.859,83

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Viale 1° Maggio, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 337, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 337, Qualità Ente Urbano	Superficie	3920,57 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e manutentivo generale e di finiture in discrete condizioni generali. Relativamente alle opere di ampliamento sul lato est di cui al P.diC. 12/2022 queste sono da completare per quanto riguarda le finiture del camminamento coperto e dell'adiacente corpo scala dietro l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio.		
Descrizione:	Complesso Industriale sito in Comune di Nereto (TE), Zona Industriale, viale 1° Maggio. Costituito da un unico fabbricato su tre piani della superficie coperta pari a circa Mq. 2182,00. Restante area scoperta dell'intera particella 337 fg.7 avente superficie complessiva di 4235 mq. adibita a parcheggio, viabilità e percorsi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Viale 1° Maggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 799, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 799, Qualità Ente Urbano	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Particella edificata.Vedi bene 1		
Descrizione:	Area Urbana di mq. 78,00 confinante con il Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Nereto (TE) - Viale 1° Maggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 798, Qualità Seminativo arborato	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Particella edificata.Vedi bene 1		
Descrizione:	Terreno di mq. 95,00 confinante con il Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Viale 1° Maggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 965, Qualità Seminativo arborato	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Particella edificata.Vedi bene 1		
Descrizione:	Terreno di mq. 39,00 confinante con il Bene 3.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		