

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2017 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2017 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



In data \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Di Stefano Ivano, con studio in Frazione Ornano Grande - 64042 - Colledara (TE), email ivano.distefano@tin.it, PEC ivano.di.stefano@geopec.it, Tel. 0861 699 332- 392 10 42 892, Fax 0861 199 1228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Roma n.15, piano T-1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Roma n.15, piano T-1

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato adibita a civile abitazione e sita in Viale Roma n.15 del Comune di Nereto (TE); l'immobile si sviluppa tra il piano terra ed il piano, e l'accesso avviene tramite ingresso posto direttamente su Viale Roma. Allo stato attuale le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile risultano essere mediocri, con finiture non di pregio e di vecchia realizzazione; si precisa inoltre che la porzione di fabbricato ha una superficie complessiva alquanto ridotta con ambienti piccoli e una disposizione planimetrica mediocre, oltre al fatto che i due piani non sono collegati internamente ma da scala esterna posizionata su cortile di proprietà esclusiva.

Si precisa che gli esecutati, nonostante non si erano fatti trovare, successivamente hanno permesso al sottoscritto di effettuare l'accesso all'immobile senza opporre alcuna resistenza, e fornendo tutta la collaborazione necessaria.

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

Allo stato attuale la porzione di fabbricato oggetto di stima, risulta essere scoperta sul lato nord-ovest, dove confina con Viale Roma, e sul lato sud-est dove confina con la propria corte esclusiva, mentre sul lato est confina con la particella n.306 di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sul lato ovest con la particella n.303 di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e n.304 di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,24 mq	90,70 mq	1,00	90,70 mq	0,00 m	T-1
Locali accessori cortile	5,73 mq	6,77 mq	0,40	2,71 mq	0,00 m	T
Corte esterna	13,00 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per superficie lorda si intende la superficie commerciale comprensiva delle tramezzature interna e della metà delle murature perimetrali a confine con altre unità immobiliari; in merito alla corte esterna, la stessa è stata considerata detraendo l'ingombro del vano scala esterno e dei piccoli locali accessori esterni, questi ultimi non considerati nella superficie abitabile ma come accessori.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1997 al 07/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 305 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 166,30 Piano T-1
Dal 07/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 305 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 166,30 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 305 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 86 Rendita € 166,30

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	305			A4	2	7	86	166,3	T-1		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati in occasione del sopralluogo e dall'attenta analisi della planimetria catastale esistente, sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato dei luoghi; con precisione si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni con variazione delle aperture, oltre ad una errata indicazione delle altezze interne.

Per i motivi sopra riportati, occorrerà effettuare una variazione catastale (pratica DOCFA) per depositare la planimetria catastale corretta e corrispondente allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Si è provveduto ad effettuare apposita richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Nereto, dei certificati anagrafici degli esecutati, dai quali si è riscontrato quanto segue:

- i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente alla moglie ed ai tre figli, di cui uno minorenni;
- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente al marito ed ai tre figli, di cui una minorenni.

## PATTI

Non si è a conoscenza di patti e/o vincoli a carico degli immobili oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale la porzione di fabbricato si sviluppa due piani, con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, con precisione i due piani non sono collegati internamente ma bensì da scala esterna posizionata sul piccolo cortile di proprietà esclusiva. La porzione di fabbricato presenta

strutture portanti di differenti tipologie, con evidenti carenze ed interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento da effettuare. L'intero fabbricato versa in condizioni mediocri, con finiture non di pregio e di vecchia realizzazione, oltre ad uno stato conservativo pessimo; in merito agli impianti elettrico ed idrico-sanitario (non vi è alcun impianto termico di riscaldamento), risultano di vecchia realizzazione ed in condizioni mediocri, tali da richiedere urgenti interventi di totale rifacimento; tutti gli infissi esterni ed interni, oltre ad essere tutti di tipologie differenti (legno, alluminio, ferro), versano in condizioni mediocri; infine si vuole precisare che non tutte le stanze risultano avere aperture esterne.

## PARTI COMUNI

La porzione di fabbricato, anche se inserita in un conglomerato edilizio di vecchia realizzazione e sito al centro storico del Comune di Nereto, non presenta parti comuni, essendo dotata di ingresso indipendente e piccola corte esclusiva posta sul retro del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto della presente stima, è situata nel centro storico del Comune di Nereto (TE) e precisamente in Viale Roma n.15, con ingresso direttamente sulla via pubblica; l'immobile è composto da un piano terra e da un piano primo, collegati solo esternamente tramite scala esterna posizione nel cortile di proprietà esclusiva. Con precisione il piano terra è composto da un ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno-ripostiglio, piccolo cortile esterno con scala di accesso per il piano primo e due piccoli locali adibiti a w.c. e ripostiglio; il piano primo è composto da un piccolo ingresso e w.c., tre camere da letto (di cui una con balcone su Viale Roma) e disimpegno. Il fabbricato risulta essere esposto esclusivamente sui lati nord-ovest (con esposizione su Viale Roma) e sud-est (con esposizione su proprio cortile interno), in quanto sui restanti lati è posto in aderenza ad altre unità immobiliari; per tale motivo non tutti gli ambienti sono dotati di infissi esterni, e con precisione al piano terra solo l'ingresso e il ripostiglio sono dotati di aperture verso l'esterno, mentre al piano primo solo una camera da letto, il disimpegno ed il piccolo w.c.

In merito alle altezze interne, le stesse variano in ogni stanza, con un minimo di circa 2,38 ml ed un massimo di circa 3,03 ml al piano terra, un minimo di circa 1,91 ml ed un massimo di circa 3,43 al piano primo.

Essendo l'epoca di realizzazione del fabbricato antecedente al 1940, di certo lo stesso non sarà dotato di alcun tipo di fondazione; la struttura portante in elevazione è stata realizzata in muratura mista di pietrame e mattoni di differenti spessori; i solai del piano terra sono di differenti tipologie, volta a crociera nel locale cucina e disimpegno, e con voltine in mattoni e travi di ferro nella zona ingresso e pranzo, oltre ai due piccoli locali su cortile esterno; i solai del piano primo sono stati realizzati in parte con voltine e travi di ferro ed in parte con struttura mista in ferro e laterizi; il manto di copertura è costituito da vecchie tegole marsigliesi.

Esternamente l'immobile non è dotato di alcun intonaco, ma le pareti si presentano con mattoncini a vista in condizioni mediocri, mentre internamente tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con finiture di vecchia realizzazione e non di pregio, oltre ad uno stato conservativo mediocre.

Le pavimentazioni al piano primo sono ovunque del tipo in monocottura non di buona qualità, così come il balconcino della camera con affaccio su Viale Roma e la scala esterna di collegamento tra i due

piani; al piano terra le pavimentazioni sono state realizzate con vecchie piastrelle in graniglie di marmo e differenti colorazioni, ad eccezione del cortine esterno ed i relativi locali accessori, dove sono state utilizzate piastrelle in monocottura di scarsa qualità, con evidenti lesioni e deterioramenti.

Le porte di ingresso al piano terra ed al piano primo, sono del tipo in alluminio con riquadri in vetro, di vecchia realizzazione ed in condizioni mediocri; gli infissi esterni sono ovunque il legno massello con vetri singoli, mentre gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, tutti di scarsa qualità ed in condizioni mediocri.

In merito agli impianti, si vuole precisare che l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento, ma solamente di impianto elettrico ed idrico sanitario, entrambi di vecchia realizzazione ed in condizioni tali da richiedere quanto prima di interventi di completo rifacimento degli stessi.

Come già specificato nei precedenti paragrafi, la porzione di fabbricato presenta uno stato complessivo di manutenzione e conservazione mediocre, con la necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intera porzione; inoltre anche se lo stesso è situato nei pressi del centro storico del Comune di Nereto, quindi una buona posizione, di fatto non ha una buona distribuzione degli spazi interni dovuta anche alla forma dello stesso, con una scarsa esposizione esterna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri figli; di seguito saranno riportati tutti i dati anagrafici degli occupanti:

- sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, marito;
- sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, moglie;
- sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia;
- sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia;
- sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia.

Si precisa che una delle figlie degli esecutati risulta essere minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1989 al 12/01/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/05/1989	19/357	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	13/03/2009	4631	3161

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	23/02/2009	19	357
Dal 12/01/1997 al 07/05/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/01/1997	20/357	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	13/03/2009	4632	3162
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	23/02/2009	20	357
Dal 07/05/2009 al 01/06/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giacomo Capodivento	07/05/2009	47.507	10.984
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	13/05/2009	8038	5134
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	12/05/2009	3614	

Si precisa che in merito alle due dichiarazioni di successione, sono state effettuate le due accettazioni tacite di eredità, che unitamente all'atto di provenienza, saranno allegate alla presente.

- Accettazione tacita per la successione della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Accettazione tacita per la successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 13/05/2009

Reg. gen. 8039 - Reg. part. 1763  
Quota: 1/1  
Importo: € 131.004,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.502,18  
Percentuale interessi: 6,87 %  
Rogante: Notaio Capodivento Giacomo  
Data: 07/05/2009  
N° repertorio: 47508  
N° raccolta: 10985

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 18/10/2017  
Reg. gen. 13323 - Reg. part. 8976  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle consultazioni effettuate presso il sistema informativo territoriale del Comune di Nereto, l'immobile oggetto di stima, secondo il P.R.E., ricade interamente in Zona "A" - Centro storico, normato dall'art.6.1 delle N.T.A., oltre che ricadere all'interno di un Piano particolareggiato per il centro storico. Si allegano stralcio PRE e stralcio NTA.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si è provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'ufficio urbanistica-edilizia privata del Comune di Nereto, per la ricerca di eventuali titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto di stima; da quanto comunicato, non risulta alcun titolo edilizio in quanto il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1940, e come può evincersi dalla planimetria catastale presente, lo stesso è stato accatastato nel 1940.

### 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.

Non avendo a disposizione alcun elaborato progettuale, non si è potuto effettuare alcun raffronto per verificare la conformità dello stato dei luoghi; si può solamente ribadire che di certo la realizzazione del fabbricato risale agli anni 40, come è dimostrato dalla scheda catastale redatta in data 30/05/1940. In merito alla planimetria catastale, sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, già descritte nei punti precedenti, difformità dovute ad interventi di certo eseguiti senza alcun titolo edilizio, ma riguardanti quasi esclusivamente opere interne.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che l'immobile oggetto di stima non risulta inserito in alcun contesto condominiale e pertanto non vi sono vincoli e/o oneri di alcun tipo.

In merito alla situazione dei tributi comunali, si è provveduto a richiedere la situazione all'ufficio tributi del Comune di Nereto, dalla quale è emerso quanto segue:

- in merito alla tassa dei rifiuti, risulta non pagata dal 2013 e le somme sono in corso di accertamento;
- in merito all'IMU, risulta non dovuta in quanto prima casa.

Detta situazione potrà essere oggetto di variazioni.



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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Roma n.15, piano T-1

Trattasi di porzione di fabbricato adibita a civile abitazione e sita in Viale Roma n.15 del Comune di Nereto (TE); l'immobile si sviluppa tra il piano terra ed il piano, e l'accesso avviene tramite ingresso posto direttamente su Viale Roma. Allo stato attuale le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile risultano essere mediocri, con finiture non di pregio e di vecchia realizzazione; si precisa inoltre che la porzione di fabbricato ha una superficie complessiva alquanto ridotta con ambienti piccoli e una disposizione planimetrica mediocre, oltre al fatto che i due piani non sono collegati internamente ma da scala esterna posizionata su cortile di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 305, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 68.191,20

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.

In merito alle opere di modifica della distribuzione interna, le stesse sono sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, con il pagamento delle relative sanzioni al Comune di Nereto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Nereto (TE) - Viale Roma n.15, piano T-1	94,71 mq	720,00 €/mq	€ 68.191,20	100,00	€ 68.191,20
Valore di stima:					€ 68.191,20

Valore di stima: € 68.191,20

Deprezzamento del 20,00 %

**Valore finale di stima: € 55.000,00**

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. In considerazione delle variabili sopra riportate, e della situazione edilizia con eventuale sanatoria da effettuare per le opere interne eseguite, si è deciso di effettuare un abbattimento pari a circa il 20% rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato.

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.

Colledara, li 06/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Stefano Ivano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto provenienza immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione tacita successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 25/01/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale della zona (Aggiornamento al 05/06/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Piantina catastale immobile (Aggiornamento al 25/01/2018)





- ✓ N° 1 Altri allegati - Vista satellitare della zona (Aggiornamento al 05/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo immobili - STATO DI FATTO (Aggiornamento al 05/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio P.R.E. della zona
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio N.T.A.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici eseguiti (Aggiornamento al 22/05/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica LOTTO unico



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Viale Roma n.15, piano T-1  
Trattasi di porzione di fabbricato adibita a civile abitazione e sita in Viale Roma n.15 del Comune di Nereto (TE); l'immobile si sviluppa tra il piano terra ed il piano, e l'accesso avviene tramite ingresso posto direttamente su Viale Roma. Allo stato attuale le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile risultano essere mediocri, con finiture non di pregio e di vecchia realizzazione; si precisa inoltre che la porzione di fabbricato ha una superficie complessiva alquanto ridotta con ambienti piccoli e una disposizione planimetrica mediocre, oltre al fatto che i due piani non sono collegati internamente ma da scala esterna posizionata su cortile di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 305, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle consultazioni effettuate presso il sistema informativo territoriale del Comune di Nereto, l'immobile oggetto di stima, secondo il P.R.E., ricade interamente in Zona "A" - Centro storico, normato dall'art.6.1 delle N.T.A., oltre che ricadere all'interno di un Piano particolareggiato per il centro storico. Si allegano stralcio PRE e stralcio NTA.

**Prezzo base d'asta: € 55.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nereto (TE) - Viale Roma n.15, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 305, Categoria A4	<b>Superficie</b>	94,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale la porzione di fabbricato si sviluppa due piani, con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, con precisione i due piani non sono collegati internamente ma bensì da scala esterna posizionata sul piccolo cortile di proprietà esclusiva. La porzione di fabbricato presenta strutture portanti di differenti tipologie, con evidenti carenze ed interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento da effettuare. L'intero fabbricato versa in condizioni mediocri, con finiture non di pregio e di vecchia realizzazione, oltre ad uno stato conservativo pessimo; in merito agli impianti elettrico ed idrico-sanitario (non vi è alcun impianto termico di riscaldamento), risultano di vecchia realizzazione ed in condizioni mediocri, tali da richiedere urgenti interventi di totale rifacimento; tutti gli infissi esterni ed interni, oltre ad essere tutti di tipologie differenti (legno, alluminio, ferro), versano in condizioni mediocri; infine si vuole precisare che non tutte le stanze risultano avere aperture esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato adibita a civile abitazione e sita in Viale Roma n.15 del Comune di Nereto (TE); l'immobile si sviluppa tra il piano terra ed il piano, e l'accesso avviene tramite ingresso posto direttamente su Viale Roma. Allo stato attuale le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile risultano essere mediocri, con finiture non di pregio e di vecchia realizzazione; si precisa inoltre che la porzione di fabbricato ha una superficie complessiva alquanto ridotta con ambienti piccoli e una disposizione planimetrica mediocre, oltre al fatto che i due piani non sono collegati internamente ma da scala esterna posizionata su cortile di proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri figli; di seguito saranno riportati tutti i dati anagrafici degli occupanti: - sig. **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, ed è residente in **** Omissis **** del Comune di **** Omissis ****, marito; - sig.ra **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, ed è residente in **** Omissis **** del Comune di **** Omissis ****, moglie; - sig.ra **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, ed è residente in **** Omissis **** del Comune di **** Omissis ****, figlia; - sig.ra **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, ed è residente in **** Omissis **** del Comune di **** Omissis ****, figlia; - sig.ra **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, ed è residente in **** Omissis **** del Comune di **** Omissis ****, figlia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 13/05/2009  
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 1763  
Quota: 1/1  
Importo: € 131.004,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.502,18  
Percentuale interessi: 6,87 %  
Rogante: Notaio Capodivento Giacomo  
Data: 07/05/2009  
N° repertorio: 47508  
N° raccolta: 10985

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 18/10/2017  
Reg. gen. 13323 - Reg. part. 8976  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

