
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	18
Lotto 3	19
Descrizione	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle	20
Titolarità	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	20

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	20
Confini	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	21
Consistenza	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	22
Dati Catastali.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	23
Precisazioni	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	23
Stato conservativo.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	24
Stato di occupazione.....	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	29

Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.500,00	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 45.500,00	36



INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8

DESCRIZIONE

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE), via Tolomeo n. 8.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'attestato di cessazione effetti civili di matrimonio rilasciato dal Comune di Nereto (TE) il 30/10/2017. Nello stesso è annotato che con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Nereto in data 17.09.2015, atto n. 13 parte 2[^], serie C, anno 2015 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto n. 15 parte 2[^], serie C, anno 2015, sono cessati gli effetti civili del matrimonio dei coniugi: **** Omissis ****.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Martinsicuro - TE - foglio 27 particella 2369) confina in giro con strada comunale denominata Via Tolomeo, p.lla 293, p.lla 2510, p.lla 48, p.lla 1821, p.lla 294, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,50 mq	151,00 mq	1,00	151,00 mq	2,80 m	1°
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	0,00 m	1°
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,33	3,96 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				159,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,91 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili di cui trattasi sono stati originati con variazione del 8 ottobre 2014 Pratica n. TE0122539 per bonifica dei precedenti identificativi catastali (rispettivamente n. 55742.1/2014 e n. 55743.1/2014):

- NCEU fg. 27 part. 44 sub. 6 nat. A/2

- NCEU fg. 27 part. 44 sub. 7 nat. F/3

a loro volta originati (insieme al sub. 5 BCNC comune ai subb 6 e 7) con variazione del 9 marzo 2007 Pratica n. TE0092491 quali unità afferenti edificate sul seguente lastrico solare (n.2541.1/2007):

- NCEU fg. 27 part. 44 sub. 4 nat. F/5

a sua volta originato con variazione del 29 marzo 2006 Pratica n. TE0033677 divisione, ampliamento e ristrutturazione (n. 1889.1/2006), del seguente bene:

- NCEU fg. 27 part. 44 nat. A/3

a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2369	6	1	A2	4	6,5 vani		553,9 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ciò è dovuto alla presenza di un terrazzino ubicato sul lato sud dell'appartamento attiguo alla cucina non autorizzato e/o privo di autorizzazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune all'appartamento l'area esterna ed il vano scala individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro (TE) al foglio 27, part.lla 44 sub. 1 e sub. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

1) ambiente economico e sociale : buono

2) collegamenti stradali : buoni

3) condizioni climatiche : tipiche della zona costiera (a poche centinaia di metri dal litorale Adriatico)

4) servizi sociali e commerciali : buoni

INTRINSECHE:

1) Accessibilità : buona

- 2) Funzionalità impianti : presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 3) Grado di rifinitura : buono
- 4) Stato di manutenzione : buono
- 5) Esposizione : buona
- 6) Salubrità : buona
- 7) Panoramica : discreta



L'immobile in procedura è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con esposizione su quattro lati. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale denominata via Tolomeo attraverso il portone d'ingresso e vano scala condominiale. Lo stesso è composto da ingresso soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, tre camere da letto, due w.c., un terrazzo e tre balconi a livello. Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione si presenta esternamente rifinito con intonaco liscio e tinteggiatura, copertura a tetto il tutto in buono stato di manutenzione. L'appartamento al piano primo presenta pavimenti in grès porcellanato e battiscopa, rivestimenti delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina); infissi esterni in alluminio dotati di vetro doppio e persiane in alluminio, quelli interni in legno laccato, portone d'ingresso in legno; i balconi sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato; impianto elettrico tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, punti luce ed interruttori; impianti idro-termico-sanitario presenti funzionanti, quello termico è autonomo alimentato da caldaia posta nel terrazzo adiacente la cucina, l'impianto radiante è a pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** con un contratto di comodato opponibile alla procedura del 10.10.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo il 29 ottobre 2021 al n. 1066, serie 3A.

L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzata a continuare ad occupare l'immobile in procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1971 al 11/09/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai Alberto Ielo	29/11/1971	64499	6940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	11/12/1971	15151	12249
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/09/2006 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Di	11/09/2006	45631	9892

		Capodivento			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	21/09/2006	18018	10378
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Capodivento	21/06/2011	48730	11824
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	24/06/2011	9638	6141
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 24/06/2011
 Reg. gen. 9639 - Reg. part. 1785
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Percentuale interessi: 3,10 %
 Rogante: Notaio Giacomo Capodivento
 Data: 21/06/2011
 N° repertorio: 48731
 N° raccolta: 11825

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/07/2014
Reg. gen. 8494 - Reg. part. 983
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.451,36
Spese: € 31.472,85
Interessi: € 16.075,79
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2014
N° repertorio: 1733/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 29/10/2014
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1493
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 119.539,94
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/10/2014
N° repertorio: 4274/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.



Trascrizioni

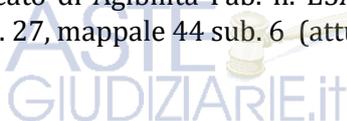
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/04/2022
Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, L'ufficio Tecnico del Comune di Martinsicuro (TE) rilasciava i seguenti documenti interessanti l'immobile oggetto di stima:

- Nulla Osta n. 46/62 del 26 giugno 1962 per la nuova costruzione di un fabbricato urbano ad uso abitazione;
- Licenza di Costruzione del 10 febbraio 1973 per ampliamento e sopraelevazione di una casa di abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100205 rilasciata il 31 luglio 1998 per realizzazione di ampliamento al piano terra per una superficie di mq. 69,49 e accesso al sottotetto di mq. 76, 26 mediante scala esterna, epoca dell'abuso 1975;
- Certificato di agibilità pratica n. 1197 rilasciato in data 31 luglio 1998;
- Permesso di Costruire n. 28/2006 del 30 maggio 2006 rilasciata il 6 giugno 2006 per sopraelevazione casa di civile abitazione in via Tolomeo - art. 47 N.T.A.;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4693 del 17 febbraio 2010 per opere riguardante diversa distribuzione interna spostamento di alcune aperture relativamente al fabbricato autorizzato con P.C. n. 28/06 del 6.06.2006 in Sanatoria;
- Certificato di Agibilità Fab. n. E3A/35, rilasciato in data 19.10.2011 solo per l'unità immobiliare distinta al foglio n. 27, mappale 44 sub. 6 (attuale mappale 2369 sub. 6 immobile oggetto di valutazione).



Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, si rilevano difformità.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc. comunali e sovracomunali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8

DESCRIZIONE

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale sottotetto uso soffitta in corso di costruzione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE) - via Tolomeo n. 8.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'attestato di cessazione effetti civili di matrimonio rilasciato dal Comune di Nereto (TE) il 30/10/2017. Nello stesso è annotato che con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Nereto in data 17.09.2015, atto n. 13 parte 2[^], serie C, anno 2015 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto n. 15 parte 2[^], serie C, anno 2015, sono cessati gli effetti civili del matrimonio dei coniugi: **** Omissis ****.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Martinsicuro - TE - foglio 27 particella 2369) confina in giro con strada comunale denominata Via Tolomeo, p.lla 293, p.lla 2510, p.lla 48, p.lla 1821, p.lla 294, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale sottotetto ad uso soffitta	128,50 mq	151,00 mq	1,00	151,00 mq	2,50 m	2°
Balcone	9,50 mq	9,50 mq	0,33	3,14 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				154,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,14 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili di cui trattasi sono stati originati con variazione del 8 ottobre 2014 Pratica n. TE0122539 per bonifica dei precedenti identificativi catastali (rispettivamente n. 55742.1/2014 e n. 55743.1/2014):

- NCEU fg. 27 part. 44 sub. 6 nat. A/2

- NCEU fg. 27 part. 44 sub. 7 nat. F/3

a loro volta originati (insieme al sub. 5 BCNC comune ai subb 6 e 7) con variazione del 9 marzo 2007 Pratica n. TE0092491 quali unità afferenti edificate sul seguente lastrico solare (n.2541.1/2007):

- NCEU fg. 27 part. 44 sub. 4 nat. F/5

a sua volta originato con variazione del 29 marzo 2006 Pratica n. TE0033677 divisione, ampliamento e ristrutturazione (n. 1889.1/2006), del seguente bene:

- NCEU fg. 27 part. 44 nat. A/3

a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2369	7		F3					2	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di unità in corso di costruzione, non è presente la scheda catastale con la quale raffrontare lo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta allo stato grezzo privo di impianti tecnologici, intonaco, pavimenti, rivestimenti, porte e finestre, sono presenti solo persiane in legno.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune all'appartamento l'area esterna ed il vano scala individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro (TE) al foglio 27, part.lla 44 sub. 1 e sub. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

1) ambiente economico e sociale : buono

2) collegamenti stradali : buoni

3) condizioni climatiche : tipiche della zona costiera (a poche centinaia di metri dal litorale Adriatico)

4) servizi sociali e commerciali : buoni

INTRINSECHE:

1) Accessibilità : buona

- 2) Funzionalità impianti : presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 3) Grado di rifinitura : buono
- 4) Stato di manutenzione : buono
- 5) Esposizione : buona
- 6) Salubrità : buona
- 7) Panoramica : discreta



L'immobile in procedura è costituito da un locale sottotetto uso soffitta in corso di costruzione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con esposizione su quattro lati. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale denominata via Tolomeo attraverso il portone d'ingresso e vano scala condominiale.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione si presenta esternamente rifinito con intonaco liscio e tinteggiatura, copertura a tetto il tutto in buono stato di manutenzione. Il locale soffitta al piano secondo sottotetto si presenta allo stato grezzo privo di impianti tecnologici, intonaco, pavimenti, rivestimenti, porte e finestre, sono presenti solo persiane in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** con un contratto di comodato opponibile alla procedura del 10.10.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo il 29 ottobre 2021 al n. 1066, serie 3A.

L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzata a continuare ad occupare l'immobile in procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1971 al 11/09/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai Alberto Ielo	29/11/1971	64499	6940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	11/12/1971	15151	12249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2006 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Di Capodivento	11/09/2006	45631	9892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	21/09/2006	18018	10378
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Capodivento	21/06/2011	48730	11824
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	24/06/2011	9638	6141
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/06/2011
Reg. gen. 9639 - Reg. part. 1785
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Notai Giacomo Capodivento
Data: 21/06/2011
N° repertorio: 48731
N° raccolta: 11825
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/07/2014
Reg. gen. 8494 - Reg. part. 983
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.451,36

Spese: € 31.472,85
Interessi: € 16.075,79
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2014
N° repertorio: 1733/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 29/10/2014
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1493
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 119.539,94
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/10/2014
N° repertorio: 4274/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/04/2022
Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ***

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, L'ufficio Tecnico del Comune di Martinsicuro (TE) rilasciava i seguenti documenti interessanti l'immobile oggetto di stima:

- Nulla Osta n. 46/62 del 26 giugno 1962 per la nuova costruzione di un fabbricato urbano ad uso abitazione;
- Licenza di Costruzione del 10 febbraio 1973 per ampliamento e sopraelevazione di una casa di abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100205 rilasciata il 31 luglio 1998 per realizzazione di ampliamento al piano terra per una superficie di mq. 69,49 e accesso al sottotetto di mq. 76, 26 mediante scala esterna, epoca dell'abuso 1975;
- Certificato di agibilità pratica n. 1197 rilasciato in data 31 luglio 1998;
- Permesso di Costruire n. 28/2006 del 30 maggio 2006 rilasciata il 6 giugno 2006 per sopraelevazione casa di civile abitazione in via Tolomeo - art. 47 N.T.A.;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4693 del 17 febbraio 2010 per opere riguardante diversa distribuzione interna spostamento di alcune aperture relativamente al fabbricato autorizzato con P.C. n. 28/06 del 6.06.2006 in Sanatoria;
- Certificato di Agibilità Fab. n. E3A/35, rilasciato in data 19.10.2011 solo per l'unità immobiliare distinta al foglio n. 27, mappale 44 sub. 6 (attuale mappale 2369 sub. 6 immobile oggetto di valutazione).

Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, si rilevano difformità.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc. comunali e sovracomunali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su fabbricato civile abitazione con area di pertinenza annessa ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle n. 27.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su terreno agricolo ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'attestato di cessazione effetti civili di matrimonio rilasciato dal Comune di Nereto (TE) il 30/10/2017. Nello stesso è annotato che con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Nereto in data 17.09.2015, atto n. 13 parte 2[^], serie C, anno 2015 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto n. 15 parte 2[^], serie C, anno 2015, sono cessati gli effetti civili del matrimonio dei coniugi: **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE



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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'attestato di cessazione effetti civili di matrimonio rilasciato dal Comune di Nereto (TE) il 30/10/2017. Nello stesso è annotato che con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Nereto in data 17.09.2015, atto n. 13 parte 2[^], serie C, anno 2015 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto n. 15 parte 2[^], serie C, anno 2015, sono cessati gli effetti civili del matrimonio dei coniugi: **** Omissis ****.



CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

L'area di pertinenza del fabbricato (foglio 1 particella 77) facente parte dell'immobile oggetto di pignoramento confinano a giro con p.lla 76, p.lla 669, p.lla 910, p.lla 912, salvo altri e/o variati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Il lotto di terreno in procedura (foglio 1 part.lle 76, 669, 910, 912) confina a giro con strada Provinciale, part.lla 1126, part.lla 1125, part.lla 673, part.lla 675, part.lla 1087, part.lla 77, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA



BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,00 mq	264,00 mq	1,00	264,00 mq	2,85 m	T-1°
Fondaco - CT	55,00 mq	64,50 mq	0,50	32,25 mq	2,85 m	T
Garage	39,00 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq	3,40 m	T
Terrazzo	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	1°
Portico-Veranda	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,85 m	T-1°
Corte esterna	1165,00 mq	1165,00 mq	0,05	58,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				392,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				392,00 mq		



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9380,00 mq	9380,00 mq	1,00	9380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9380,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27**

Il bene NCEU fg. 1 part. 77 è un fabbricato cielo/terra originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e risulta edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 1 part. 77 ente urbano di mq. 1400. Il mappale 77 di originari mq. 1020, a seguito del Tipo Mappale in atti dal 27/11/1995 3SPC 32326/86 (n. 8614.1/1995), ha incorporato una porzione di mq. 380 scorporata dalla part. 351 di mq. 15325.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Il mappale 910 è stato originato con frazionamento in atti dall'8 giugno 1998 Tipo n. 1050/92 (n. 1571.1/1994) dalla part. 350 di mq. 3590.

Il mappale 912 è stato originato con frazionamento in atti dall'8 giugno 1998 Tipo n. 1050/92 (n. 1571.2/1994) dalla part. 351 di mq. 14945.

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	77			A7	U	9,5 vani		834,08 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	77				Ente Urbano		00 14 00 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	76				Seminativo arborato		00 21 50 mq	12,21 €	9,99 €	
1	669				Prato arborato	2	00 02 00 mq	1,45 €	1,14 €	
1	910				Seminativo arborato	2	00 05 50 mq	3,98 €	3,12 €	
1	912	AA			Seminativo	2	00 58 39 mq	43,73 €	30,16 €	
1	912	AB			Uliveto	2	00 06 41 mq	2,98 €	1,49 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Nereto (TE) n. 32 del 31/03/2017, ai sensi degli artt. 50 comma 5^a e 54 comma 2^a del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : mediocre
- 2) collegamenti stradali : discreti
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : buona.
- 2) Funzionalità generale : buona.
- 3) Funzionalità impianti : presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di rifinitura : scarso
- 5) Stato di manutenzione : scarso
- 6) Esposizione : buona
- 7) Salubrità : buona.
- 8) Panoramica : buona

L'immobile in procedura è costituito da una unità strutturale avente continuità da cielo a terra articolata su due piani fuori terra. Il piano terra è adibito rispettivamente a zona giorno costituita da portico, ingresso/soggiorno, tinello, cucina, w.c. ed accessori quali fondaco, centrale termica e garage; il piano primo adibito a zona notte raggiungibile da vano scala interno è costituito da tre camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, due verande e terrazzo a livello. Staccato dal corpo principale ubicato ad est dello stesso esiste un locale adibito a garage in pessime condizioni di manutenzione. La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura tipo laterizio, quella orizzontale in c.a e travetti precompressi, il tetto a due falde realizzato in c.a. con sovrastante manto di copertura tipo tegole. La sua realizzazione è antecedente al 1° settembre 1967. L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali ed orizzontali presenti in particolar modo nella zona sud/ovest del fabbricato. Lo stesso risulta inagibile totalmente, giusta ordinanza n. 32 del 31.03.2017, ai sensi degli artt. 50 comma 5[^] e 54 comma 2[^] del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 del Sindaco del Comune di Nereto (TE).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:****ESTRINSECHE:**

- 1) ambiente economico e sociale : mediocre
- 2) collegamenti stradali : discreti
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : buona.
- 2) Funzionalità generale : buona.
- 3) Funzionalità impianti : presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di rifinitura : scarso
- 5) Stato di manutenzione : scarso
- 6) Esposizione : buona
- 7) Salubrità : buona.
- 8) Panoramica : buona

Terreno di natura agricola, a carattere pianeggiante, privo di coltivazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Il bene non risulta occupato in virtù dell'inagibilità totale, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Nereto (TE) n. 32 del 31.03.2017, ai sensi degli artt. 50 comma 5[^] e 54 comma 2[^] del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1994 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai Giacomo Capodivento	03/05/1994	24415	4056
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	24/05/1994	5598	3543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2002 al 15/05/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Di Capodivento	22/05/2022	39238	7954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	11/06/2002	8787	6273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabrina Rossi	15/05/2012	238	189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Teramo	21/05/2012	7278	5421		

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;

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1994 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai Giacomo Capodivento	03/05/1994	24415	4056
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	24/05/1994	5598	3543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2002 al 15/05/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Di Capodivento	22/05/2002	39238	7954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	11/06/2002	8787	6273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabrina Rossi	15/05/2012	238	189
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	21/05/2012	7278	5421
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/07/2014
Reg. gen. 8494 - Reg. part. 983
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.451,36
Spese: € 31.472,85
Interessi: € 16.075,79
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2014
N° repertorio: 1733/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 29/10/2014
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1493
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 119.539,94
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/10/2014
N° repertorio: 4274/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/04/2022

Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/07/2014
Reg. gen. 8494 - Reg. part. 983
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.451,36
Spese: € 31.472,85
Interessi: € 16.075,79
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2014
N° repertorio: 1733/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 29/10/2014
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1493
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 119.539,94
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/10/2014
N° repertorio: 4274/2014
Note: La nota colpisce anche altri beni non in procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/04/2022
Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area di sedime e quella di pertinenza su cui sorge il fabbricato (Catasto Terreni Comune di Nereto ((TE)) foglio 1 particella 77) risulta inserita nel vigente PRG, in "Zona E - Agricola normale".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE

Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che i terreni in procedura (Catasto Terreni Comune di Nereto ((TE)) foglio 1 particelle 76, 669, 910 e 912) risultano inserite nel vigente PRG, in "Zona E - Agricola normale".

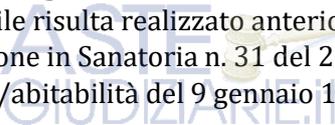


REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NERETO (TE) - C.DA CAPO DI VALLE, N. 27

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, L'ufficio Tecnico del Comune di Nereto (TE) rilasciava i seguenti documenti interessanti l'immobile oggetto di stima:

- L'immobile risulta realizzato anteriormente al 1° settembre 1967;
- Concessione in Sanatoria n. 31 del 23.10.1989 pratica 305/b;
- Agibilità/abitabilità del 9 gennaio 1990 pratica 305/b.



Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e le piantine catastali non si rilevano difformità.

Comunque l'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc. comunali e sovracomunali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE), via Tolomeo n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2369, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.901,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8	159,91 mq	1.100,00 €/mq	€ 175.901,00	100,00%	€ 175.901,00
				Valore di stima:	€ 175.901,00

Valore di stima: € 175.901,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione gravami	3,00	%
Deprezzamento	30,00	%

Al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 118.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale sottotetto uso soffitta in corso di costruzione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE) - via Tolomeo n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2369, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.949,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Soffitta Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8	154,14 mq	350,00 €/mq	€ 53.949,00	100,00%	€ 53.949,00
				Valore di stima:	€ 53.949,00

Valore di stima: € 53.949,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione gravami	3,00	%
Deprezzamento	30,00	%

Al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 36.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27
Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su fabbricato civile abitazione con area di pertinenza annessa ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle n. 27.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 77, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 77, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.000,00
Il valore unitario assunto per la determinazione del valore complessivo del fabbricato, tiene conto del pessimo stato di conservazione dell'immobile che risulta anche inagibile a seguito di Ordinanza del Sindaco del Comune di Nereto (TE) n. 32 del 31/03/2017, ai sensi degli artt. 50 comma 5^a e 54 comma 2^a del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

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

Si determina pertanto il valore dell'usufrutto in relazione all'età dell'usufruttuario come da tabelle di legge.

Valore della piena proprietà: € 98.000,00

Età dell'usufruttuario : 61 anni

Tasso interesse legale : 5%

Coefficiente moltiplicatore: 11

Valore usufrutto : € 53.900,00

Valore nuda proprietà : € 44.100,00



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle

Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su terreno agricolo ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 76, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 669, Qualità Prato arborato - Fg. 1, Part. 910, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 912, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 912, Sub. AB, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 23.450,00

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

Si determina pertanto il valore dell'usufrutto in relazione all'età dell'usufruttuario come da tabelle di legge.

Valore della piena proprietà: € 23.450,00

Età dell'usufruttuario : 61 anni

Tasso interesse legale : 5%

Coefficiente moltiplicatore: 11

Valore usufrutto : € 12.897,50

Valore nuda proprietà : € 10.552,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27	392,00 mq	250,00 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
Bene N° 4 - Terreno Nereto (TE) - C.da Capo di Valle	9380,00 mq	25,00 €/mq	€ 23.450,00	100,00%	€ 23.450,00
				Valore di stima:	€ 121.450,00



Valore di stima: € 66.797,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione gravami	3,00	%
Deprezzamento	30,00	%

Al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 45.500,00

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

Teramo, li 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE), via Tolomeo n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2369, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale sottotetto uso soffitta in corso di costruzione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE) - via Tolomeo n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2369, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 36.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27
Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su fabbricato civile abitazione con area di pertinenza annessa ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle n. 27.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 77, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 77, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che l'area di sedime e quella di pertinenza su cui sorge il fabbricato (Catasto Terreni Comune di Nereto ((TE)) foglio 1 particella 77) risulta inserita nel vigente PRG, in "Zona E - Agricola normale".
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - C.da Capo di Valle
Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su terreno agricolo ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 76, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 669, Qualità Prato arborato - Fg. 1, Part. 910, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 912, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 912, Sub. AB, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Nereto (TE) si rileva che i terreni in procedura (Catasto Terreni Comune di Nereto ((TE)) foglio 1 particelle 76, 669, 910 e 912) risultano inserite nel vigente PRG, in "Zona E - Agricola normale".

Prezzo base d'asta: € 45.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2369, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	159,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE), via Tolomeo n. 8.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.500,00

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Tolomeo, n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2369, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	154,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta allo stato grezzo privo di impianti tecnologici, intonaco, pavimenti, rivestimenti, porte e finestre, sono presenti solo persiane in legno.		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale sottotetto uso soffitta in corso di costruzione ubicato a Martinsicuro frazione Villa Rosa (TE) - via Tolomeo n. 8.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.500,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Nereto (TE) - C.da Capo di Valle, n. 27		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 77, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 77, Qualità Ente Urbano	Superficie	392,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su fabbricato civile abitazione con area di pertinenza annessa ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle n. 27. L'immobile risulta inagibile a seguito di Ordinanza del Sindaco del Comune di Nereto.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Nereto (TE) - C.da Capo di Valle		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 76, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 669, Qualità Prato arborato - Fg. 1, Part. 910, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 912, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 912, Sub. AB, Qualità Uliveto	Superficie	9380,00 mq
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 di usufrutto su terreno agricolo ubicato a Nereto (TE) c.da Capo di Valle.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		