
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Valentino, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ***



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3.....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3.....	8
Bene N° 5 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 4.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36



Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 5	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali	45
Lotto 6	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	46
Consistenza	46
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	51
Lotto 7	51



Completezza documentazione ex art. 567	51
Titolarità	51
Confini	52
Consistenza	52
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali	57
Stima / Formazione lotti	57
Lotto 1	57
Lotto 2	58
Lotto 3	59
Lotto 4	60
Lotto 5	61
Lotto 6	62
Lotto 7	63
Riepilogo bando d'asta.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	67
Lotto 5	68
Lotto 6	68
Lotto 7	69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2020 del R.G.E.....	70
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 297.000,00	70
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 228.000,00	70
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	71
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 37.500,00	71
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00	72



Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	72
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 1.500,00	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	74
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	74
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3.....	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	76
Bene N° 4 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	77
Bene N° 5 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	79
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3	80
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3.....	81



INCARICO

In data 22/03/2021, il sottoscritto Arch. Di Pietro Valentino, con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328 0979323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2021 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 Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 4 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su tre piani (primo sottostrada, piano terra/rialzato e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 6 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano (secondo sottotetto). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2

km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 5 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su due piani (terra/rialzato e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare (garage), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 3 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, si sviluppa su una porzione del piano seminterrato dell'edificio. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile a destinazione rimessa e garage ubicato in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 996 di detto comune.

Il fabbricato oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano fuori terra. Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso indipendente e diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 673 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 1.750.

Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 994 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 95.

Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2. Nella configurazione planimetrica attuale il terreno è di fatto fuso con le particelle ad esso adiacenti che costituiscono area di pertinenza (di maggiore consistenza) del fabbricato individuato sulla particella 995.

La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

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 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	229,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	2,80 m	T-1
Taverna	115,00 mq	135,00 mq	0,50	67,50 mq	2,15 m	1S
Balconi	76,00 mq	79,00 mq	0,30	23,70 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				371,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. L'area di pertinenza, corte esterna esclusiva al fabbricato, è stata considerata nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	995	4		A7	1	15,5 vani	404 mq, totale escluso aree scoperte 391 mq. mq	1360,9 €	S1-T-1	no

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
2	995				Ente urbano		00 11 25 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è accessibile l'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità: ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento.

Grado di finitura: ottimo.

Stato di manutenzione: buono.

Esposizione: buona. L'appartamento gode di esposizione su tre lati.

Salubrità: buona.

Panoramicità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato.

L'appartamento è così distribuito: al piano seminterrato vi sono locali adibiti a taverna/cantina, con finiture di tipo residenziale, dotati di impiantistica e servizi igienici. Attraverso una scala interna si può accedere al piano terra/rialzato destinato a zona giorno, composto da due stanze soggiorno, un ufficio, un bagno ed una camera oltre ad un disimpegno. Sempre dal vano scala interno si accede al piano primo destinato a zona notte con quattro camere, di cui due con bagno interno, un disimpegno ed un ulteriore bagno. Al piano rialzato e primo vi sono balconi semiperimetrali con accesso diretto dalle porte finestre.

L'altezza interna al piano seminterrato è di metri 2,15 circa mentre al piano rialzato è di 2,80 metri circa. L'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres porcellanato medio formato e in parquet; i rivestimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. L'impianto idrotermico è autonomo alimentato a gas metano con caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione interna.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni

responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/11/2005	19061	11902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/12/2005	20303	12612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/08/2012
Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/10/2012
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 10/05/2013
Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**
Trascritto a Teramo il 20/03/2015
Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/12/2020
Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (precedente) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006;

Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne (finestre e porte finestre). Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, le altezze nette interne sono le seguenti: al piano seminterrato metri 2,15 circa (altezza di progetto m. 2,30) mentre al piano rialzato è di 2,80 metri circa (altezza di progetto m. 2,90). L'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa corrispondente all'altezza di progetto.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli.

N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale.

N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	195,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	0,00 m	2
Balconi	98,00 mq	103,00 mq	0,30	31,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				259,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	259,50 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. L'area di pertinenza, corte esterna esclusiva al fabbricato, è stata considerata nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	995	6		A7	1	11 vani	245 mq, totale escluso aree scoperte 229 mq. mq	965,8 €	2	

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	
2	995				Ente urbano		00 11 25 mq				

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge. Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale ; a breve distanza è accessibile l'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità: ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento.

Grado di finitura: ottimo.



Stato di manutenzione: buono.

Esposizione: buona. L'appartamento gode di esposizione su tre lati.

Salubrità: buona.

Panoramicità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato.

L'appartamento si sviluppa integralmente al piano secondo dell'edificio ed è così distribuito: accesso da vano scala su soggiorno con bagno di servizio, una cucina, un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono localizzate tre camere con bagni interni oltre ad una stanza guardaroba. L'intero piano è servito da un balcone perimetrale con accesso diretto dalle porte finestre.

L'altezza interna al piano è variabile da metri 2,70 circa a metri 4,10 circa. In alcune porzioni di solaio vi sono controsoffittature con strutture metalliche leggere e pannelli di cartongesso.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres porcellanato medio formato e in parquet; i rivestimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. L'impianto idrotermico è autonomo alimentato a gas metano con caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione interna.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/11/2005	19061	11902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/12/2005	20303	12612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

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

Iscritto a Teramo il 10/08/2011

Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015



Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (precedente) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006;

Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne (finestre e porte finestre). Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, le altezze nette interne sono le seguenti: altezza minima metri 2,70 circa (altezza di progetto m. 2,60), altezza massima metri 4,10 circa (altezza di progetto m. 3,80). In alcune porzioni di solaio vi sono controsoffittature con strutture metalliche leggere e pannelli di cartongesso.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

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 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	216,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	2,80 m	T-1
Balconi	45,00 mq	48,00 mq	0,30	14,40 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				202,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,40 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. L'area di pertinenza, corte esterna esclusiva al fabbricato, è stata considerata nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	995	5		A7	1	9,5 vani	229 mq, totale escluso aree scoperte 219 mq.	834,1 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
2	995				Ente urbano		00 11 25 mq			



Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo



di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale ; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità: ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento.

Grado di finitura: ottimo.

Stato di manutenzione: buono.

Esposizione: buona. L'appartamento gode di esposizione su tre lati.

Salubrità: buona.

Panoramicità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato.

L'appartamento è così distribuito: al piano terra un soggiorno, una cucina ed un disimpegno che conduce ad un bagno ed un armadio ripostiglio. Attraverso un ascensore interno è possibile accedere al piano primo adibito a zona notte con tre camere dotate di bagni interni ed una stanza guardaroba accessibile da una delle tre camere. Al piano rialzato e primo vi sono balconi semiperimetrali con accesso diretto dalle porte finestre.

L'altezza interna al piano terra è di 2,80 metri circa. L'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres porcellanato medio formato e in parquet; i rivestimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. L'impianto idrotermico è autonomo alimentato a gas metano con caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione interna.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.



STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/11/2005	19061	11902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/12/2005	20303	12612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/08/2012
Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015

Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (proceduto) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricompre, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrare come centro urbano. In tale



sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006;

Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne (finestre e porte finestre). Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, le altezze nette interne sono le seguenti: al piano rialzato è di 2,80 metri circa (altezza di progetto m. 2,90) mentre l'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa corrispondente all'altezza progettuale.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico

dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CONFINI



L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	94,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. L'area di pertinenza, corte esterna esclusiva al fabbricato, è stata considerata nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	995	3		C6	2	86,00 mq.	93,00 mq	97,71 €	S1	

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	
2	995				Ente urbano		00 11 25 mq				

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.



PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di immobile ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale ;a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità: buona, considerate le dimensioni.

Grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: buono.

Salubrità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato.

Il garage si presenta come un unico ambiente dotato di bagno di servizio separato ed accessibile dal vano scala condominiale. Le finiture sono di tipo residenziale ed è dotato di reti impiantistiche.

L'altezza interna al piano seminterrato è di metri 2,15 circa.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata in piastrelle di gres porcellanato; le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica; gli infissi sono in



alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/11/2005	19061	11902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Teramo	01/12/2005	20303	12612
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015

Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP

Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (precedente) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006;

Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne, la realizzazione di un corridoio/disimpegno con pareti in cartongesso e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne. Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, l'altezza netta interna è di metri 2,15 circa (altezza di progetto m. 2,30). In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	128,00 mq	163,00 mq	1,00	163,00 mq	4,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere agli eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

L'area di pertinenza, corte esterna esclusiva al bene, è stata considerata nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	996			C6	2	128,00 mq.	163,00 mq	145,43 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	996				Ente urbano		00 06 30 mq				

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato.

Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in stato conservativo sufficiente.

PARTI COMUNI

Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di immobile ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale ; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato si configura come un unico corpo di fabbrica costituito da una rimessa, un garage e dei box adibiti a pollaio. La struttura è intelaiata in ferro con tamponature in laterizio. La copertura è in lastre di fibrocemento amianto sorrette da travi metalliche. Gli accessi carrabili sono dotati di serrande basculanti in alluminio. Le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate.

Accessibilità: insufficiente; non vi sono accessi carrabili o pedonali diretti da strada pubblica via Pignotto.

Funzionalità: buona, considerate le dimensioni.

Grado di finitura: sufficiente.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Salubrità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona.

L'altezza interna è variabile con un massimo di 4,90 metri circa misurati al colmo del locale garage.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di ceramica e parzialmente in battuto di cemento; le pareti sono intonacate. L'impianto elettrico è del tipo canalizzato fuori traccia. Da quanto appreso in sede di sopralluogo le reti impiantistiche (elettrico e idrico) non sono indipendenti pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere al distacco dalla rete e alla realizzazione di un nuovo allaccio indipendente.



Essendo la particella priva di recinzione atta a delimitarne il confine, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a recintare l'area in contraddittorio con i proprietari confinanti e a chiudere gli accessi al bene, attualmente in essere dalla particella 995, a propria cura e spese. L'immobile non è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/11/2005	19061	11902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/12/2005	20303	12612
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015

Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (precedente) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 996 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riferimento all'immobile (garage) censito catastalmente al foglio 2 particella 996 (oggetto del presente lotto di stima), in data 13 aprile 2021 è stata trasmessa dal sottoscritto, richiesta di accesso agli atti al competente ufficio tecnico del comune di Nereto, finalizzata ad ottenere il rilascio in copia di licenze, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, s.c.i.a., presentate per la sua realizzazione e/o trasformazione, incluse eventuali concessioni o autorizzazioni a sanatoria rilasciate a seguito di richieste di condono edilizio e le eventuali ordinanze e richieste di condono edilizio allo stato non definite, certificati di abitabilità e/o agibilità.

In data 06 maggio 2021, in occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, veniva comunicata verbalmente al sottoscritto l'inesistenza di pratiche oggetto della richiamata richiesta. Nessuna attestazione scritta veniva rilasciata. Alla luce di quanto esposto, il mancato reperimento di documentazione tecnica inerente il bene oggetto di stima non consente al sottoscritto di pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia dell'immobile.

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 essendo rinvenute presso il Comune di Nereto, pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto del presente lotto di stima, non è possibile verificarne la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è inserito all'interno di un contesto condominiale.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3



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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1750,00 mq	1750,00 mq	1,00	1750,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1750,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.



DATI CATASTALI

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
2	673				Seminativo arborato	2	00 17 50 mq	12,65 €	9,94 €	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e planimetria catastale agli atti. Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato.

Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le particelle catastali confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare perimetralmente la consistenza dell'area individuata dalla particella 673 del foglio 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; vi sono ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il terreno è pressochè pianeggiante di forma trapezoidale. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il terreno si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. Non è stata rilevata la presenza di pozzi di emungimento all'interno dell'area. In sede di sopralluogo il terreno si presentava parzialmente coltivato e con presenza di alberi da frutto. Essendo la particella priva di recinzione atta a delimitarne il confine, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a recintare l'area in contraddittorio con i proprietari confinanti, a propria cura e spese.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Teramo	15/11/2005	19061	11902
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/12/2005	20303	12612
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

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

Iscritto a Teramo il 10/08/2011

Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015

Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5

e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****



Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (precedente) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..ù



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 673 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno non è interessato dalla presenza di manufatti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

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 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è titolare dell'immobile per diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	994			F1		95,00 mq				

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	
2	994				Ente	2	00 00 95 mq				

					urbano					
--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e planimetria catastale agli atti. Esiste corrispondenza tra la categoria/qualità indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato.

Nel corso degli accertamenti ipocatastali finalizzati alla ricerca delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il sottoscritto ha rilevato, fra l'altro, la presenza della trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 del foglio 2.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare perimetralmente la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: nil comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali



servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presenta una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il terreno è pressochè pianeggiante di forma rettangolare e si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 995 (non oggetto del presente lotto di stima), pertanto, di fatto fuso con essa. L'area è integralmente attraversata da una serie di percorsi pedonali, porzioni di tracciati più ampi che insistono sulle particelle adiacenti. Essendo la particella priva di recinzione atta a delimitarne il confine, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a recintare l'area in contraddittorio con i proprietari confinanti, a propria cura e spese.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1972 al 25/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giudobaldi	23/06/1972	17615/8248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/1972	8940	7304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/11/2005	19061	11902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Ciampini	29/11/2005	216320/41531	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	01/12/2005	20303	12612
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 25/10/2004, registrata a Giulianova (Te) al n. 98/330, trascritta il 15/11/2005 al n. 11902 di reg. part. e n. 19061 di reg. gen. Accettazione di eredità trascritta il 10/08/2011 al n. 8082 di reg. part. e n. 12435 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.c.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015

Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sull'area delle particelle 673, 996, 995 e 994 (sequestro autorizzato fino alla concorrenza di €. 313.627,42). Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che la trascrizione n.2888 reg.part. e 3748 reg.gen del 20/03/2015, decreto sequestro preventivo art. 321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica di Teramo e contro **** Omissis **** gravante sull'area delle particelle 673-996-995-994 e su altra consistenza è stato trascritto antecedentemente alla data del verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Teramo del 23/10/2020 a favore di **** Omissis **** (precedente) contro **** Omissis **** (esecutato), trascritto il 15/12/2020 al n.11126 reg.part. e 15761 reg.gen..

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 994 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno non è interessato dalla presenza di manufatti. E' stata rilevata in sede di sopralluogo la presenza di porzioni di tracciati viari pedonali e carrabili che proseguono sulle particelle adiacenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 4 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su tre piani (primo sottostrada, piano terra e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 371.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	371,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 371.200,00	100,00%	€ 371.200,00
Valore di stima:					€ 371.200,00

Valore di stima: € 371.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 20% circa	20,00	%

Valore finale di stima: € 297.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 6 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano (secondo sottotetto). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 285.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nereto (TE) - via	259,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 285.450,00	100,00%	€ 285.450,00

Pignotto n.3						
					Valore di stima:	€ 285.450,00

Valore di stima: € 285.450,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 20% circa	20,00	%

Valore finale di stima: € 228.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 5 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su due piani (terra e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 202.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
Bene N° 3 - Appartamento Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	202,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 202.400,00	100,00%	€ 202.400,00	
					Valore di stima:	€ 202.400,00



Valore di stima: € 202.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 20% circa	20,00	%

Valore finale di stima: € 162.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare (garage), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 3 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, si sviluppa su una porzione del piano seminterrato dell'edificio. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	104,00 mq	450,00 €/mq	€ 46.800,00	100,00%	€ 46.800,00
Valore di stima:					€ 46.800,00

Valore di stima: € 46.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 20% circa	20,00	%

Valore finale di stima: € 37.500,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3**
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile a destinazione rimessa e garage ubicato in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 996 di detto comune. Il fabbricato oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano fuori terra. Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	163,00 mq	280,00 €/mq	€ 45.640,00	100,00%	€ 45.640,00
Valore di stima:					€ 45.640,00

Valore di stima: € 45.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Deprezzamento del 30% circa	30,00	%
-----------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 32.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 673 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 1.750. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

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

Valore di stima del bene: € 40.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Nereto (TE) - via Pignotto n.3	1750,00 mq	23,00 €/mq	€ 40.250,00	100,00%	€ 40.250,00
Valore di stima:					€ 40.250,00

Valore di stima: € 40.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 30% circa	30,00	%

Valore finale di stima: € 28.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 994 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 95. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2. Nella configurazione planimetria attuale il terreno è di fatto fuso con le particelle ad esso adiacenti che costituiscono area di pertinenza (di maggiore consistenza) del fabbricato individuato sulla particella 995. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

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

Valore di stima del bene: € 2.185,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Nereto (TE) - Via Pignotto n.3	95,00 mq	23,00 €/mq	€ 2.185,00	100,00%	€ 2.185,00
Valore di stima:					€ 2.185,00

Valore di stima: € 2.185,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 30% circa	30,00	%

Valore finale di stima: € 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali e difformità edilizie/urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 20/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Valentino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

All.01 - Visure catastale.

All.02 - Elaborato planimetrico.

All.03 - Elenco subalterni assegnato.

All.04 - Stralcio di mappa.

All.05 - Permesso di costruire 44.2006.

All.06 - Permesso di costruire 04.2011.

All.07 - Visure ipotecarie.

All.08 - Planimetrie.

All.09 - Fotografie.

All.10 - Perizia privacy.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 4 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su tre piani (primo sottostrada, piano terra e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 297.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 6 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano (secondo sottotetto). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 995, Sub. 6, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente

destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 228.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 5 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su due piani (terra e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 995, Sub. 5, Categoria A7 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare (garage), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 3 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, si sviluppa su una porzione del piano seminterrato dell'edificio. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del



comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 37.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile a destinazione rimessa e garage ubicato in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 996 di detto comune. Il fabbricato oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano fuori terra. Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 996, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 996, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 996 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 32.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - via Pignotto n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 673 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 1.750. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a

circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 673, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 673 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 28.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n.3**
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 994 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 95. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2. Nella configurazione planimetria attuale il terreno è di fatto fuso con le particelle ad esso adiacenti che costituiscono area di pertinenza (di maggiore consistenza) del fabbricato individuato sulla particella 995. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 994, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 994, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 994 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Prezzo base d'asta: € 1.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 995, Sub. 4, Categoria A7, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano, Graffato no	Superficie	371,20 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 4 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su tre piani (primo sottostrada, piano terra e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 995, Sub. 6, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano	Superficie	259,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 6 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano (secondo sottotetto). La contrada denominata "Pignotto" è		



	periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 995, Sub. 5, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano	Superficie	202,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 5 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su due piani (terra e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.500,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 995, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 995, Qualità Ente urbano	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare è parte e l'unità stessa si presentano in buono stato conservativo.		



Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare (garage), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 3 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati. L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, si sviluppa su una porzione del piano seminterrato dell'edificio. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 996, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 996, Qualità Ente urbano	Superficie	163,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in stato conservativo sufficiente.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile a destinazione rimessa e garage ubicato in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 996 di detto comune. Il fabbricato oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano fuori terra. Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Nereto (TE) - via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 673, Qualità	Superficie	1750,00 mq



	Seminativo arborato		
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato conservativo buono.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 673 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 1.750. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.500,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 994, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 994, Categoria F1	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato conservativo buono.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 994 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 95. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2. Nella configurazione planimetria attuale il terreno è di fatto fuso con le particelle ad esso adiacenti che costituiscono area di pertinenza (di maggiore consistenza) del fabbricato individuato sulla particella 995. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/08/2012
Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/10/2012
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 02/03/2009

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

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

Iscritto a Teramo il 10/08/2011

Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 02/03/2009

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/08/2012
Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/10/2012
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 10/05/2013
Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/12/2020
Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 02/03/2009

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

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

Iscritto a Teramo il 10/08/2011

Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le

particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 02/03/2009

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

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

Iscritto a Teramo il 10/08/2011

Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 02/03/2009

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/03/2011

Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

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

Iscritto a Teramo il 10/08/2011

Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264

Importo: € 3.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su

maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

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

Iscritto a Teramo il 29/08/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/10/2012

Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/12/2020

Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N.3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 02/03/2009

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 666

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 931. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/08/2011
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2264
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996 e 148 sub 1 e 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/08/2012
Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1511
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulle particelle 673, 994, 995, 996, 148 sub 1 e sub 2 oltre che su maggior consistenza. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/10/2012
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 10582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particella 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 10/05/2013
Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella 148 sub 1 e 2 e particelle 931 e 673. Si precisa che le particelle 994, 996, 995 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 derivano dalla particella 148 sub 1, 2, 3, e 4 mentre le particelle 673, 994, 995, 996 derivano dalla particella 148
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/12/2020
Reg. gen. 15761 - Reg. part. 11126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

