

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Covelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 257.611,20	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 09/10/2023, il sottoscritto Geom. Covelli Patrizia, con studio in Via Antonio Micozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email covellipatrizia@gmail.com, PEC patrizia.covelli@geopec.it, Tel. 339 6128086, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Kennedy

DESCRIZIONE

Villetta indipendente con annessa corte situata nel Comune di Nereto (TE) in via Kennedy n. 15, zona residenziale prossima ai principali servizi, distante solo qualche centinaio di metri dal centro storico del Comune di Nereto. L'immobile dista circa 8 Km. dal casello autostradale Val Vibrata dell'A14 e dall'adiacente Centro Commerciale omonimo; dista circa 10 Km. dal Comune di Alba Adriatica, nota località balneare della costa adriatica.

L'immobile, avente esposizione su quattro lati che assicura luminosità naturale durante tutto il giorno, si sviluppa su tre piani (un seminterrato, un piano rialzato destinato a zona giorno ed un piano primo destinato a zona notte), con collegamento verticale garantito da spaziosa scala interna.

Lo stato di conservazione è ottimo - completamente ristrutturato nel 2009 - e vanta ottime finiture in ogni dettaglio che creano un ambiente molto confortevole.

Ampia corte, delimitata da muretto con sovrastante ringhiera metallica, cancello pedonale e cancello carrabile, completa la proprietà.

Gli spazi interni sono sapientemente distribuiti: il piano terra-rialzato è composto da un disimpegno, una camera - utilizzata come studio -, una cucina molto spaziosa e un grande pranzo/soggiorno, entrambi con ampi balconi a livello; è presente un bagno a servizio del piano.

Al piano primo uno spazioso disimpegno consente l'accesso alle cinque camere da letto - di cui una dotata di bagno di servizio e tre con ampio balcone - e ai due bagni.

Il piano seminterrato - seppur destinato urbanisticamente e catastalmente a locali ripostiglio e cantine - risulta ben rifinito ed arredato con ampio soggiorno e spaziosa cucina e come tali risultano utilizzati, oltre a locale lavanderia/ripostiglio e bagno di servizio al piano. All'esterno è collocata ampia tettoia in legno che, tuttavia, non risulta assentita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Kennedy

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.

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Ovest con via Kennedy, a Sud-Est con la particella 1557, a Nord-Est con la particella 191, salvo variati o altri.

CONSISTENZA

Superficie convenzionale complessiva:	418,20 mq
--	------------------

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, in riferimento all'ampia metratura ed alla effettiva disposizione dei locali, potrebbe essere diviso dando origine a due unità immobiliari distinte - una al piano rialzato e l'altra al piano primo -, a ciascuna delle quali potrebbe essere annessa una parte dei locali seminterrati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	386	3		A7	1	15 vani	356 mq	1317 €	S1 - T - 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	386				Ente urbano		00 03 90 mq				

CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d888f3e7dcf
ING CA 3 Serial#: 5458aa3e6e773a2155a9ce9c63cd7860

Contrariamente a quanto indicato negli atti urbanistici e del Genio Civile, non risulta realizzato l'impalcato del sottotetto ma solo l'impalcato di copertura. Allo stato di fatto risulta struttura in cartongesso coibentato.

PRECISAZIONI

Contrariamente a quanto indicato nella documentazione agli atti presso il Genio Civile non è stato realizzato l'impalcato del sottotetto ma solo l'impalcato di copertura. Allo stato di fatto risulta struttura in cartongesso coibentato.

La tettoia esterna in legno non è assentita.

Il piano seminterrato, urbanisticamente e catastalmente assentito come cantina e lavanderia, risulta in parte rifinito ed utilizzato come soggiorno e cucina.

Non risulta agli atti il certificato di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Villino con corte esclusiva circostante.

Struttura portante in muratura.

Solai in laterocemento.

Intonaco cementizio interno ed esterno.

Pavimentazione con mattonelle di gres porcellanato.

Infissi in legno con doppio vetro e persiane in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia.

Termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal 28/11/1961 al 03/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ignazio Guidobaldi	13/07/1961	4673/10749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/1961		9391
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nereto	02/08/1961	40	88		
Dal 03/04/2002 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Biagio Ciampini	11/06/2004	207311/36687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	15/06/2004	10941	7531
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/06/2009 al 11/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Capodivento	23/06/2009	47589	11030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d888f3e7dcf
 NG CA 3 Serial#: 5458aa3e6e773a2155a9ce9c63cd7860

		notaio Corrado pastore	09/12/2015	2735	2504
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	11/12/2015	15769	11275
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.

Gli atti di compravendita indicati sono depositati nel fascicolo telematico, allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Inoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/03/2014
Reg. gen. 2958 - Reg. part. 332
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 46.916,40
Percentuale interessi: 12,75 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 11/03/2014
N° repertorio: 379/2014
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15773 - Reg. part. 2191
Quota: 1/1
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 62.000,00
Spese: € 62.000,00
Percentuale interessi: 3,961 %
Rogante: notaio Corrado Pastore
Data: 09/12/2015
N° repertorio: 2736/2505

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/06/2023
Reg. gen. 9199 - Reg. part. 6602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare agli atti disponibili presso il settore urbanistica del Comune di Nereto, il preesistente immobile era stato realizzato antecedentemente al 1967 - l'atto di compravendita del 1961, allegato alla perizia, è riferito al terreno sul quale successivamente gli acquirenti hanno edificato -. Non è stato possibile reperire la documentazione correlata.

Nel 2007 - 2009 l'immobile preesistente è stato completamente ristrutturato come risultante allo stato attuale e come tale assentito dalla documentazione urbanistica e catastale allegata alla perizia:

- permesso di costruire n. 26/07 del 19/06/2007 - pratica 56/06 protocollo 10376 del 23/10/2006 Comune di Nereto;
- DIA protocollo 4594 del 13/05/2009 - per modifiche interne in variante al PdC 26/07 del 19/06/2007.

Agli atti non risulta il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Salvo lievi difformità lo stato di fatto corrisponde allo stato di progetto assentito.

Le difformità rilevate risultano essere quelle di seguito descritte.

Piano seminterrato:

diversa disposizione di muri divisorii interni - i locali indicati in planimetria quali centrale idrica e centrale per impianto fotovoltaico e adiacente locale cantina risultano allo stato di fatto unico locale;

realizzazione di tettoia esterna in legno non assentita, che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'acquirente:

Seppur parte del piano risulti allo stato di fatto utilizzata come soggiorno e cucina è opportuno evidenziare che non risulta assentito come tale urbanisticamente e catastalmente - altezza piano seminterrato mt. 2,60 -.

Piano rialzato:

diversa disposizione dei muri divisorii tra la cucina ed il soggiorno/pranzo.

Inoltre, contrariamente a quanto indicato negli elaborati depositati presso il Genio Civile, non è stato realizzato l'impalcato del sottotetto ma solo l'impalcato di copertura; allo stato di fatto risulta realizzata struttura in cartongesso coibentato.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

residenziale prossima ai principali servizi, distante solo qualche centinaio di metri dal centro storico del Comune di Nereto. L'immobile dista circa 8 Km. dal casello autostradale Val Vibrata dell'A14 e dall'adiacente Centro Commerciale omonimo; dista circa 10 Km. dal Comune di Alba Adriatica, nota località balneare della costa adriatica. L'immobile, avente esposizione su quattro lati che assicura luminosità naturale durante tutto il giorno, si sviluppa su tre piani (un seminterrato, un piano rialzato destinato a zona giorno ed un piano primo destinato a zona notte), con collegamento verticale garantito da spaziosa scala interna. Lo stato di conservazione è ottimo - completamente ristrutturato nel 2009 - e vanta ottime finiture in ogni dettaglio che creano un ambiente molto confortevole. Ampia corte, delimitata da muretto con sovrastante ringhiera metallica, cancello pedonale e cancello carrabile, completa la proprietà. Gli spazi interni sono sapientemente distribuiti: il piano terra-rialzato è composto da un disimpegno, una camera - utilizzata come studio -, una cucina molto spaziosa e un grande pranzo/soggiorno, entrambi con ampi balconi a livello; è presente un bagno a servizio del piano. Al piano primo uno spazioso disimpegno consente l'accesso alle cinque camere da letto - di cui una dotata di bagno di servizio e tre con ampio balcone - e ai due bagni. Il piano seminterrato - seppur destinato urbanisticamente e catastalmente a locali ripostiglio e cantine - risulta ben rifinito ed arredato con ampio soggiorno e spaziosa cucina e come tali risultano utilizzati, oltre a locale lavanderia/ripostiglio e bagno di servizio al piano. All'esterno è collocata ampia tettoia in legno che, tuttavia, non risulta assentita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 386, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 386, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 334.560,00

La valutazione è stata effettuata per metodo comparativo, sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quello oggetto di stima in riferimento ai prezzi medi delle abitazioni della zona, tenuto conto per lo specifico immobile delle caratteristiche costruttive, della metratura, della disposizione dei locali e delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione e dell'esposizione attribuendo a tali fattori incidenza positiva e/o negativa al fine dell'attribuzione del valore al metro quadrato e complessivo.

Nel caso specifico, inoltre, si rileva che l'immobile è stato oggetto di compravendita recentemente ovvero nell'anno 2015 ma rilevato che i soggetti a favore e contro di tale compravendita risultano essere legati da parentela di primo grado, si può fondatamente ritenere che il valore attribuito all'immobile nello stesso atto non può ritenersi assoluto riferimento quale valore di contrattazione in libero mercato di domanda e offerta.

Pertanto, considerato il valore attribuito allo stesso immobile nella compravendita antecedente, nell'anno 2009, si ritiene di dover rivalutare il prezzo in relazione all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni,

Tenuto conto di tutto quanto considerato, valutando adeguamenti e correzioni della stima, si è determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Valore di stima: € 334.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%

Valore finale di stima: € 257.611,20

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

Teramo, li 08/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Covelli Patrizia

CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d888f3e7dcf
NG CA 3 Serial#: 5458aa3e6e773a2155a9ce9c63cd7860

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Kennedy

Villetta indipendente con annessa corte situata nel Comune di Nereto (TE) in via Kennedy n. 15, zona residenziale prossima ai principali servizi, distante solo qualche centinaio di metri dal centro storico del Comune di Nereto. L'immobile dista circa 8 Km. dal casello autostradale Val Vibrata dell'A14 e dall'adiacente Centro Commerciale omonimo; dista circa 10 Km. dal Comune di Alba Adriatica, nota località balneare della costa adriatica. L'immobile, avente esposizione su quattro lati che assicura luminosità naturale durante tutto il giorno, si sviluppa su tre piani (un seminterrato, un piano rialzato destinato a zona giorno ed un piano primo destinato a zona notte), con collegamento verticale garantito da spaziosa scala interna. Lo stato di conservazione è ottimo - completamente ristrutturato nel 2009 - e vanta ottime finiture in ogni dettaglio che creano un ambiente molto confortevole. Ampia corte, delimitata da muretto con sovrastante ringhiera metallica, cancello pedonale e cancello carrabile, completa la proprietà. Gli spazi interni sono sapientemente distribuiti: il piano terra-rialzato è composto da un disimpegno, una camera - utilizzata come studio -, una cucina molto spaziosa e un grande pranzo/soggiorno, entrambi con ampi balconi a livello; è presente un bagno a servizio del piano. Al piano primo uno spazioso disimpegno consente l'accesso alle cinque camere da letto - di cui una dotata di bagno di servizio e tre con ampio balcone - e ai due bagni. Il piano seminterrato - seppur destinato urbanisticamente e catastalmente a locali ripostiglio e cantine - risulta ben rifinito ed arredato con ampio soggiorno e spaziosa cucina e come tali risultano utilizzati, oltre a locale lavanderia/ripostiglio e bagno di servizio al piano. All'esterno è collocata ampia tettoia in legno che, tuttavia, non risulta assentita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 386, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 386, Qualità Ente urbano

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

Prezzo base d'asta: € 257.611,20

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.611,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Kennedy		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 386, Sub. 3, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 386, Qualità Ente urbano	Superficie	418,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Villetta indipendente con annessa corte situata nel Comune di Nereto (TE) in via Kennedy n. 15, zona residenziale prossima ai principali servizi, distante solo qualche centinaio di metri dal centro storico del Comune di Nereto. L'immobile dista circa 8 Km. dal casello autostradale Val Vibrata dell'A14 e dall'adiacente Centro Commerciale omonimo; dista circa 10 Km. dal Comune di Alba Adriatica, nota località balneare della costa adriatica. L'immobile, avente esposizione su quattro lati che assicura luminosità naturale durante tutto il giorno, si sviluppa su tre piani (un seminterrato, un piano rialzato destinato a zona giorno ed un piano primo destinato a zona notte), con collegamento verticale garantito da spaziosa scala interna. Lo stato di conservazione è ottimo - completamente ristrutturato nel 2009 - e vanta ottime finiture in ogni dettaglio che creano un ambiente molto confortevole. Ampia corte, delimitata da muretto con sovrastante ringhiera metallica, cancello pedonale e cancello carrabile, completa la proprietà. Gli spazi interni sono sapientemente distribuiti: il piano terra-rialzato è composto da un disimpegno, una camera - utilizzata come studio -, una cucina molto spaziosa e un grande pranzo/soggiorno, entrambi con ampi balconi a livello; è presente un bagno a servizio del piano. Al piano primo uno spazioso disimpegno consente l'accesso alle cinque camere da letto - di cui una dotata di bagno di servizio e tre con ampio balcone - e ai due bagni. Il piano seminterrato - seppur destinato urbanisticamente e catastalmente a locali ripostiglio e cantine - risulta ben rifinito ed arredato con ampio soggiorno e spaziosa cucina e come tali risultano utilizzati, oltre a locale lavanderia/ripostiglio e bagno di servizio al piano. All'esterno è collocata ampia tettoia in legno che, tuttavia, non risulta assentita.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari dello stesso.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 25/06/2009

Reg. gen. 10470 - Reg. part. 2434

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 270.000,00

Spese: € 270.000,00

Percentuale interessi: 3,473 %

Rogante: notaio Giacomo Capodivento

Data: 23/06/2009

N° repertorio: 47590/11031

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 18/03/2014

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 332

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 46.916,40

Percentuale interessi: 12,75 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 11/03/2014

N° repertorio: 379/2014

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

Iscritto a Teramo il 11/12/2015

Reg. gen. 15773 - Reg. part. 2191

Quota: 1/1

Importo: € 124.000,00

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

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/06/2023
Reg. gen. 9199 - Reg. part. 6602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti

ASTE