
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Calzetta Berardo, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 312.025,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	25



INCARICO

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Calzetta Berardo, con studio in Via Mario Capuani, 84 - 64100 - Teramo (TE), email berardo@metrastudio.net, PEC berardo.calzetta@geopec.it, Tel. 0861 248567, Fax 0861 248567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 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 Pignotto n. 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Villino unifamiliare con annessa corte pertinenziale adibita a giardino ed accessori al piano interrato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Garage ubicato al piano interrato annesso al villino unifamiliare (Bene n° 1)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

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

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Il bene oggetto della presente stima confina in giro con Via Pignotto, p.lla 936, p.lla 1053 e p.lla 994 salvo altri se variati

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

Il bene oggetto della presente stima confina in giro con Via Pignotto, p.lla 936, p.lla 1053 e p.lla 994 salvo altri se variati

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Residenziale	149,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	2,75 m	Terra
Superficie Accessori	138,00 mq	169,00 mq	0,45	76,05 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				266,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al Centro dell'abitato di Nereto in zona collinare con buona vivibilità e ben collegata alla rete infrastrutturale.

Ai fini della stima,

- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2024/2025. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale/limitrofa dell'abitato di Nereto. Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Dalla ricerca non sono emersi elementi comparabili utili.

- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso portali immobiliari ed operatori economici del settore nella zona di ubicazione.

Da tale ricerca è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di



superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 950,00/1.350,00 e per gli accessori applicati dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche costruttive e tipologia.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad € 1.300,00.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie accessoria	30,00 mq	35,00 mq	0,45	15,75 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				15,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 485 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.60
Dal 24/09/1997 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 931 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.15
Dal 24/01/1998 al 24/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 696 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.90
Dal 30/01/2008 al 22/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 931 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.15
Dal 12/03/2011 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 997, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 302 mq Rendita € 981,25 Piano S1-T



Dal 22/03/2011 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 997 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.15.15
------------------------------	-------------------	--

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 485 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.60
Dal 24/09/1997 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 931 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.15
Dal 24/01/1998 al 24/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 696 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.90
Dal 30/01/2008 al 22/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 931 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.15
Dal 12/03/2011 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 997, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 35 mq Rendita € 34,09 Piano S1
Dal 22/03/2011 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 997 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.15.15

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	997	1		A7	2	9,5	302 mq	981,25 €	S1-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	997				ENTE URBANO		00.15.15			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza della planimetria catastale agli atti con quanto urbanisticamente assentito per le difformità edilizie dettagliate nella tavola grafica.

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	997	2		C6	2	30	35 mq	34,09 €	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	997				ENTE URBANO		00.15.15			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza della planimetria catastale agli atti con quanto urbanisticamente assentito per le difformità edilizie dettagliate nella tavola grafica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3



L'immobile risulta in buono stato manutentivo e conservativo. E' presente una infiltrazione nell'angolo del soffitto della zona cucina proveniente dal lastrico solare di copertura oggetto di intervento di riparazione i cui lavori non risultano ultimati.

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

L'immobile risulta in buono stato manutentivo e conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Trattandosi di un Villino monofamiliare non vi sono parti comuni

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

Trattandosi di un Villino monofamiliare non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni di sopralluogo e da quanto risultante nei Registri della pubblicità immobiliare non sono state rilevate servitù, censi, livelli ed usi civici.

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

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni di sopralluogo e da quanto risultante nei Registri della pubblicità immobiliare non sono state rilevate servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Il fabbricato oggetto della presente è composto da un villino unifamiliare disposto su due livelli di cui uno interrato dove sono ubicati il garage e gli accessori.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in laterizio. Il tetto è costituito da un lastrico solare accessibile tramite una scala interna alla porzione abitativa.

La costruzione risale al periodo 2009/2011. Buona l'architettura con elementi e finiture che lo caratterizzano.

L'accesso, sia carrabile che pedonale è diretto da Via Pignotto. E' composto da una zona giorno "open space" con cucina a vista, una camera da letto con bagno interno, un w.c. posto lateralmente all'ingresso. Tramite una doppia scala interna si accede al lastrico solare di copertura ed al piano interrato composto da cantina, fondaco, magazzino, w.c. e garage avente accesso carrabile mediante una rampa interna al giardino.

Lo spazio esterno è adibito a giardino con piante ornamentali in buono stato di manutenzione. Sono presenti dei camminamenti in porfido per il passaggio veicolare e manovra. Detto spazio esterno è dotato di recinzione sui lati a confine con la particella 936, mentre gli altri due lati non sono recintanti né delimitati da termini



lapidei risultanti in uno con l'altrui proprietà confinante.

E' dotato di impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento e climatizzazione, irrigazione del giardino con approvvigionamento mediante pozzo freatico, tutti collegati al fabbricato confinante (di altra proprietà) quindi privo di utenze proprie. A tal proposito si precisa che, il G.E. dell'Esecuzione ha disposto il sezionamento di detti impianti tecnologici, pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico degli adempimenti e relative spese per l'attivazione delle rispettive utenze e delle linee di adduzione. La rete di scarico delle acque reflue è collegata al fabbricato di altra proprietà che rimarrà oggetto di servitù o in alternativa l'aggiudicatario potrà farsi carico degli adempimenti e relative spese per il collegamento autonomo alla rete di scarico pubblica.

I pavimenti interni sono in legno nella zona giorno, in piastrelle nelle restanti zone. I bagni sono dotati di lavandino, bidet, water, doccia e rivestimenti in mosaico. Gli infissi sono in metallo con doppi vetri termici dotati di serrature di sicurezza. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura murale. Le pareti esterne sono con finitura "a civile" ed inserti in marmo.

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

Il fabbricato oggetto della presente è composto da un villino unifamiliare disposto su due livelli di cui uno interrato dove sono ubicati il garage e gli accessori.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in laterizio. Il tetto è costituito da un lastrico solare accessibile tramite una scala interna alla porzione abitativa.

La costruzione risale al periodo 2009/2011. Buona l'architettura con elementi e finiture che lo caratterizzano.

L'accesso, sia carrabile che pedonale è diretto da Via Pignotto. E' composto da una zona giorno "open space" con cucina a vista, una camera da letto con bagno interno, un w.c. posto lateralmente all'ingresso. Tramite una doppia scala interna si accede al lastrico solare di copertura ed al piano interrato composto da cantina, fondaco, magazzino, w.c. e garage avente accesso carrabile mediante una rampa interna al giardino.

Lo spazio esterno è adibito a giardino con piante ornamentali in buono stato di manutenzione. Sono presenti dei camminamenti in porfido per il passaggio veicolare e manovra. Detto spazio esterno è dotato di recinzione sui lati a confine con la particella 936, mentre gli altri due lati non sono recintanti né delimitati da termini lapidei risultanti in uno con l'altrui proprietà confinante.

E' dotato di impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento e climatizzazione, irrigazione del giardino con approvvigionamento mediante pozzo freatico, tutti collegati al fabbricato confinante (di altra proprietà) quindi privo di utenze proprie. A tal proposito si precisa che, il G.E. dell'Esecuzione ha disposto il sezionamento di detti impianti tecnologici, pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico degli adempimenti e relative spese per l'attivazione delle rispettive utenze e delle linee di adduzione. La rete di scarico delle acque reflue è collegata al fabbricato di altra proprietà che rimarrà oggetto di servitù o in alternativa l'aggiudicatario potrà farsi carico degli adempimenti e relative spese per il collegamento autonomo alla rete di scarico pubblica.

I pavimenti interni sono in legno nella zona giorno, in piastrelle nelle restanti zone. I bagni sono dotati di lavandino, bidet, water, doccia e rivestimenti in mosaico. Gli infissi sono in metallo con doppi vetri termici dotati di serrature di sicurezza. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura murale. Le pareti esterne sono con finitura "a civile" ed inserti in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** il G.E. ha disposto la liberazione dell'immobile.

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

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** il G.E. ha disposto la liberazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1971 al 24/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ignazio Guidobaldi	07/08/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	04/09/1971	10810	8749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1998 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ignazio Guidobaldi	24/01/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	21/09/2002	14230	9960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2008 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	23/07/1998	90	282



		Notaio Biagio Ciampini	30/01/2008	227474	48936
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare	01/02/2008	2036	1395
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta trascritta in data 27/03/2024 ai n.ri 5096/3818 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****, da parte della **** Omissis ****, con atto Notaio **** Omissis ****

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1971 al 24/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ignazio Guidobaldi	07/08/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	04/09/1971	10810	8749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1998 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ignazio Guidobaldi	24/01/1998		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	21/09/2002	14230	9960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/07/1998	90	282
Dal 30/01/2008 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	30/01/2008	227474	48936
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare	01/02/2008	2036	1395
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta trascritta in data 27/03/2024 ai n.ri 5096/3818 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****, da parte della Signora **** Omissis ****, con atto Notaio **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746



Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 163
Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 **** Omissis ****
e p.lla 931 catasto terreni

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 **** Omissis ****
e p.lla 931 catasto terreni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Teramo il 20/03/2015

Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 **** Omissis ****
e p.lla 997

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/05/2021

Reg. gen. 8252 - Reg. part. 6002

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 ##p.lla 997 sub
1, p.lla 997 sub 2 e p.lla 997

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 14/03/2024

Reg. gen. 4380 - Reg. part. 3266

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 p.lla 997 sub 1,
p.lla 997 sub 2 e p.lla 997 precedentemente identificata da foglio 2 p.lla 931



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/03/2011
Reg. gen. 3627 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 163
Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 **** Omissis ****
e p.lla 931 catasto terreni

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 10/05/2013
Reg. gen. 6310 - Reg. part. 4762
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 **** Omissis ****
e p.lla 931 catasto terreni
- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.**
Trascritto a Teramo il 20/03/2015
Reg. gen. 3748 - Reg. part. 2888
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 **** Omissis ****
e p.lla 997
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/05/2021
Reg. gen. 8252 - Reg. part. 6002
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 ##p.lla 997 sub 1, p.lla 997 sub 2 e p.lla 997
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/03/2024
Reg. gen. 4380 - Reg. part. 3266
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobili siti nel Comune di Nereto catastalmente individuati al foglio 2 p.la 997 sub 1, p.la 997 sub 2 e p.la 997 precedentemente identificata da foglio 2 p.la 931

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Il villino è stato edificato con Permesso di Costruire n. 13/09 del 07/05/2009 rilasciato dal Comune di Nereto in data 08/05/2009. All'attualità, il fabbricato risulta sprovvisto della relativa agibilità.

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

Il villino è stato edificato con Permesso di Costruire n. 13/09 del 07/05/2009 rilasciato dal Comune di Nereto in data 08/05/2009. All'attualità, il fabbricato risulta sprovvisto della relativa agibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di Costruire n. 13/09 del 07/05/2009 sintetizzato come segue.

PIANO INTERRATO

Diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzature interne "non portanti" che hanno modificato gli ambienti autorizzati. Minore altezza degli ambienti (h=2,30 di fatto - h=2,40 autorizzati)

PIANO PRIMO

Realizzazione di una parete interna "non portante" nella zona ingresso; variazioni geometriche; mancata realizzazione del pergolato in legno di collegamento con il fabbricato laterale.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia ai sensi del dpr 380/2001 e s.m.i.



Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e DM 236/1989), si precisa che, il fabbricato risponde ai requisiti di "adattabilità", ovvero, la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

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

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di Costruire n. 13/09 del 07/05/2009 sintetizzato come segue.

PIANO INTERRATO

Diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzature interne "non portanti" che hanno modificato gli ambienti autorizzati. Minore altezza degli ambienti (h=2,30 di fatto - h=2,40 autorizzati)

PIANO PRIMO

Realizzazione di una parete interna "non portante" nella zona ingresso; variazioni geometriche; mancata realizzazione del pergolato in legno di collegamento con il fabbricato laterale.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia ai sensi del dpr 380/2001 e s.m.i.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e DM 236/1989), si precisa che, il fabbricato risponde ai requisiti di "adattabilità", ovvero, la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NERETO (TE) - VIA PIGNOTTO N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3**
Villino unifamiliare con annessa corte pertinenziale adibita a giardino ed accessori al piano interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 997, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 997, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 332.562,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al Centro dell'abitato di Nereto in zona collinare con buona vivibilità e ben collegata alla rete infrastrutturale.
Ai fini della stima,
- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2024/2025. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale/limitrofa dell'abitato di Nereto. Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Dalla ricerca non sono emersi elementi comparabili utili.
- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso portali immobiliari ed operatori economici del settore nella zona di ubicazione.
Da tale ricerca è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 950,00/1.350,00 e per gli accessori applicati dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche costruttive e tipologia.
Pertanto, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad € 1.300,00.





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

Garage ubicato al piano interrato annesso al villino unifamiliare (Bene n° 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 997, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 997, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 19.687,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al Centro dell'abitato di Nereto in zona collinare con buona vivibilità e ben collegata alla rete infrastrutturale.

Ai fini della stima,

- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2024/2025. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale/limitrofa dell'abitato di Nereto. Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Dalla ricerca non sono emersi elementi comparabili utili.

- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso portali immobiliari ed operatori economici del settore nella zona di ubicazione.

Da tale ricerca è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 950,00/1.350,00 e per gli accessori applicati dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche costruttive e tipologia.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad € 1.300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	266,05 mq	1.250,00 €/mq	€ 332.562,50	100,00%	€ 332.562,50
Bene N° 2 - Garage Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3	15,75 mq	1.250,00 €/mq	€ 19.687,50	100,00%	€ 19.687,50
Valore di stima:					€ 352.250,00



Valore di stima: € 352.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per "assenza di garanzia per vizi del bene venduto"	10,00	%
Deprezzamento per "regolarizzazione edilizia e catastale + agibilità"	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 312.025,00

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

Teramo, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Calzetta Berardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 01 - Visure ipo-catastali
- ✓ ALL. 02 - Inquadramento Catastale
- ✓ ALL. 03 - Titoli Edilizi
- ✓ ALL. 04 - Rappresentazione Grafica
- ✓ ALL. 05 - Documentazione Fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3
Villino unifamiliare con annessa corte pertinenziale adibita a giardino ed accessori al piano interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 997, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 997, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il villino è stato edificato con Permesso di Costruire n. 13/09 del 07/05/2009 rilasciato dal Comune di Nereto in data 08/05/2009. All'attualità, il fabbricato risulta sprovvisto della relativa agibilità.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3
Garage ubicato al piano interrato annesso al villino unifamiliare (Bene n° 1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 997, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 997, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il villino è stato edificato con Permesso di Costruire n. 13/09 del 07/05/2009 rilasciato dal Comune di Nereto in data 08/05/2009. All'attualità, il fabbricato risulta sprovvisto della relativa agibilità.

Prezzo base d'asta: € 312.025,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 312.025,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 997, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 997, Qualità ENTE URBANO	Superficie	266,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo e conservativo. E' presente una infiltrazione nell'angolo del soffitto della zona cucina proveniente dal lastrico solare di copertura oggetto di intervento di riparazione i cui lavori non risultano ultimati.		
Descrizione:	Villino unifamiliare con annessa corte pertinenziale adibita a giardino ed accessori al piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Pignotto n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 997, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 997, Qualità ENTE URBANO	Superficie	15,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Garage ubicato al piano interrato annesso al villino unifamiliare (Bene n° 1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



PIANTA PIANO TERRA

