

All. 11 - Copia elaborato peritale versione privacy



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Fallimenti e
ASTE

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI		
Procedura Esecutiva:	36/2019 R.G.E.		
Creditore Procedente:	**** Omissis ****		
privilegio fondiario	☒	si	☐ no
Debitore:	**** Omissis ****		
Numero lotti proposto	LOTTO UNICO		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 46.000,00		
tipologia beni del lotto	Appartamento di civile abitazione al piano terzo con annessi locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra		
diritto reale	☒	Proprietà superficiaria	☐ altro diritto reale
limiti del titolo	☒	100%	☐ quota
Ubicazione:	Via XXV Aprile n 39, scala D, interno 25 – NERETO (TE)		
Lotto unico	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	☐	si	☒ no
occupazione di terzi	☐	si	☒ no
congruità canone	☐	si	☒ no
regolarità pagamenti	☐	si	☒ no
Regolarità Edilizia	☐	si	☒ no
costi regolarizzazione	€ 2.000,00		

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 11/05/2026, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori ad aggiornare la relazione di stima del bene immobile che costituisce il presente lotto unico di vendita.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano terzo con annessi locale ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale sito a Nereto (TE) in Via XXV Aprile n. 39, scala D, interno 25, piano T-3

DESCRIZIONE

Diritti reali pari alla proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni, su appartamento di civile abitazione al piano terzo della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere, due balconi a livello, oltre a locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito a Nereto (TE) in Via XXV Aprile, n.39.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano terzo con annessi locale ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale sito a Nereto (TE) in Via XXV Aprile n. 39, scala D, interno 25, piano T-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:

- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 20/12/2018;
- istanza di vendita depositata in data 27/02/2019;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 09/04/2019;
- relazione notarile depositata in data 09/04/2019.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al piano terzo confina a giro con vano scala condominiale, lastrico solare (bene comune non censibile), spazio condominiale, altra proprietà sub. 116. Il locale accessorio ad uso fondaco, al piano terra, confina a giro con altra proprietà sub. 106, spazio condominiale, altra proprietà sub. 103. Il posto auto coperto al piano terra confina a giro con spazio condominiale a più lati, altra proprietà sub. 57, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,75 m	3
Balconi	12,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	2,75 m	3
Fondaco	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,50 m	T
Posto auto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,65 mq		

Il bene immobile non è comodamente divisibile in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza del bene immobile oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 633, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,59 Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 11/01/2005	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 633, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano T-3
Dal 11/01/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni; COMUNE DI NERETO con sede in Nereto (TE), C.F. **** Omissis ****, proprietà per l'area.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 633, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 16/05/2026	**** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni; COMUNE DI NERETO con sede in Nereto (TE), C.F. **** Omissis ****, proprietà per l'area.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 633, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 352,48 Piano T-3

I titolari di diritti riportati nei dati 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	633	45		A2	2	6,5 vani	115 mq	352,48 €	T-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la documentazione catastale e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, a meno di lievi modifiche che non incidono in modo sostanziale sul classamento e sulla rendita catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento. La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso. La vendita dell'unità immobiliare è effettuata, inoltre, con tutti gli impegni ed obblighi di cui alla convenzione stipulata tra il Comune di Nereto e la Società **** Omissis **** in data 25/03/1976, Rep. n. 422, registrata a Giulianova il 31/03/1976 al n. 765 e trascritta a Teramo in data 18/09/1985 al Reg. gen. 7711 - Reg. part. n. 5764 e successivo atto integrativo di identificazione catastale del 15/06/1981, Rep. n. 62, registrato a Giulianova il 31/07/1981 al n. 2051 e trascritto a Teramo in data 03/10/1981 Reg. gen. 9270 - Reg. part. 7051.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene, riscontrato in sede di sopralluogo, è nel complesso sufficiente, tenuto conto anche dell'inutilizzo da diversi anni. Sono state rilevate alcune macchie di umidità sul soffitto del w.c. ed è stato constatato che alcune finestre, con i relativi oscuranti (tapparelle) di tipo avvolgibile in PVC, non funzionano correttamente. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in procedura fa parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al terzo piano con locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, il tutto facente parte di un complesso residenziale condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo piano e tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti in parte in graniglia di marmo, in parte in ceramica e in parte (zona notte) in parquet di tipo laminato, rivestimenti e sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, infissi in legno con oscuranti (tapparelle) di tipo avvolgibile in PVC. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia,

l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni in ghisa. Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è dotato di un corpo scala, che collega tutti i livelli ed è situato a Nereto (TE) in Via XXV Aprile, in una zona residenziale di edilizia convenzionata, urbanizzata, posta a sud del paese, a circa 600 metri di distanza dal centro.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: discrete;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: l'appartamento di civile abitazione al piano terzo, ha prevalente esposizione su due lati (est e ovest) ed è parte di un complesso residenziale condominiale, che si sviluppa su cinque piani fuori terra;
- livello di finitura: il livello di finitura è di tipo corrente, tipico dell'epoca costruttiva (anni 80);
- stato di conservazione: lo stato conservativo è da ritenersi nel complesso sufficiente, tenuto conto della vetustà e dell'inutilizzo dell'immobile da diversi anni;
- accessibilità: nel complesso sufficiente, all'appartamento al piano terzo si accede dall'area esterna condominiale mediante vano scala non dotato di ascensore.

Il locale accessorio ad uso fondaco al piano terra, presenta pavimentazione in ceramica, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, porta d'accesso di tipo metallico ed è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione, con cavo elettrico a vista sul soffitto. Il posto auto coperto al piano terra risulta pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento di civile abitazione al piano terzo e il relativo locale accessorio ad uso fondaco al piano terra risultano liberi da persone, ma non da cose, poiché all'interno sono presenti beni mobili di varia natura, arredi, suppellettili ed anche biancheria e vestiario ivi abbandonati dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare. Il posto auto coperto al piano terra risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1988 al 12/01/2005	**** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, , C.F. **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, , C.F. **** Omissis ****, , coniugi in regime di comunione legale	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	30/01/1988	10348	1730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	24/02/1988	1990	1505
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	19/02/1988	556	
Dal 12/01/2005 al 09/06/2026	**** Omissis ****, nato in **** Omissis ****, il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	11/01/2005	210.999	38.757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	12/01/2005	423	294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	11/01/2005	114	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 12/01/2005
Reg. gen. 459 - Reg. part. 76
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Dott. **** Omissis ****
Data: 11/01/2005
N° repertorio: 211000
N° raccolta: 38758

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 17/12/2024
Reg. gen. 21001 - Reg. part. 2372
Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 11/01/2005

N° repertorio: 211000

N° raccolta: 38758

Note: Si precisa che l'iscrizione della seguente formalità, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 12/01/2005 al Reg. gen. 459 e al Reg. part. 76, è avvenuta successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento, trascritto in data 15/03/2019 al Reg. gen. 3917 e al reg. part. 2781.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Vebale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/03/2019

Reg. gen. 3917 - Reg. part. 2781

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3 del D.Lgs 385/1993**

Iscritto a Teramo il 10/07/2015

Reg. gen. 9067 - Reg. part. 1163

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta

quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, ammontano a complessivi € 364,00 e vengono di seguito indicati:

- Iscrizione del 12/01/2005 Reg. gen. 459 Reg. part. 76: € 35,00 (Tassa ipotecaria);
- Trascrizione del 15/03/2019 Reg. gen. 3917 Reg. part. 2781: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria);
- Iscrizione del 17/12/2024 Reg. gen. 21001 Reg. part. 2372: € 35,00 (Tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale Esecutivo del Comune di Nereto la particella su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade per l'intera superficie 100% in Zona B3 - Sottozona B3 "Espansione residenziale pubblica", regolata dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui i beni in procedura fanno parte, consiste in un complesso edilizio condominiale costruito mediante convenzione stipulata tra il Comune di Nereto e la Società **** Omissis **** in data 25/03/1976, Rep. n. 422, registrata a Giulianova il 31/03/1976 al n. 765 e successivo atto integrativo di identificazione catastale del 15/06/1981, Rep. n. 62, registrato a Giulianova il 31/07/1981 al n. 2051.

L'edificio condominiale risulta essere stato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n. 20/76 del 26/02/1976 e successiva variante n. 25/86 del 20/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 29/79 del 30/03/1979 e successiva variante n. 46/85 del 10/01/1987;
- Permesso di abitabilità del 07/12/1987 relativo alla Concessione Edilizia n. 25/86;
- Permesso di abitabilità del 07/12/1987 relativo alla concessione edilizia n. 46/85.

Il complesso edilizio condominiale è stato oggetto anche di lavori edili relativi all'adeguamento sismico e all'efficientamento energetico di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, realizzati mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA SUPERBONUS Prot. n. 234 del 14/04/2022, ma il bene immobile in procedura è stato interessato relativamente dagli interventi, solo per quanto concerne opere di tinteggiatura della facciata.

Non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio più recente, per lievi modifiche interne che l'aggiudicatario potrà regolarizzare, con oneri economici a proprio carico, mediante presentazione di pratica edilizia, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio trascritto presso la Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Teramo in data 08/10/1988 al Reg. gen. 10034 e al Reg. part. 7137.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, l'ubicazione, la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata, costituita da un appartamento di civile abitazione con relativo locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via XXV Aprile, 39, scala D, interno 25, piano T-3
Diritti reali pari alla proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni, su appartamento di civile abitazione al piano terzo della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere, due balconi a livello, oltre a locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito a Nereto (TE) in Via XXV Aprile, n.39.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 633, Sub. 45, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.807,50
Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. 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 quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Trattandosi della stima della proprietà superficaria, di un appartamento con relativi accessori e pertinenze, facente parte di un complesso residenziale di edilizia convenzionata, ai fini comparativi, per la valutazione del bene sono stati reperiti atti di compravendita di immobili simili facenti parte dello stesso fabbricato, stipulati negli ultimi tre anni (allegati alla presente relazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nereto (TE) - Via XXV Aprile, 39, scala D, interno 25, piano T-3	119,65 mq	550,00 €/mq	€ 65.807,50	100,00%	€ 65.807,50
Valore di stima:					€ 65.807,50

Valore di stima: € 65.807,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 46.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni, del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto unico di vendita, è determinato in € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e manutenzione, degli oneri per la regolarizzazione edilizia, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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.

Sant'Omero, li 12/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato
- ✓ N° 6 - Copia regolamento di condominio
- ✓ N° 7 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Copia atti di compravendita beni immobili comparabili utilizzati ai fini comparativi
- ✓ N° 10 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 11 - Copia elaborato peritale versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via XXV Aprile, 39, scala D, interno 25, piano T-3
Diritti reali pari alla proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni, su appartamento di civile abitazione al piano terzo della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere, due balconi a livello, oltre a locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito a Nereto (TE) in Via XXV Aprile, n.39.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 633, Sub. 45, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

L'edificio condominiale di cui fa parte il bene immobile in procedura, risulta essere stato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n. 20/76 del 26/02/1976 e successiva variante n. 25/86 del 20/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 29/79 del 30/03/1979 e successiva variante n. 46/85 del 10/01/1987;
- Permesso di abitabilità del 07/12/1987 relativo alla Concessione Edilizia n. 25/86;
- Permesso di abitabilità del 07/12/1987 relativo alla concessione edilizia n. 46/85.

Il complesso edilizio condominiale è stato oggetto anche di lavori edili relativi all'adeguamento sismico e all'efficientamento energetico di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, realizzati mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA SUPERBONUS Prot. n. 234 del 14/04/2022, ma il bene immobile in procedura è stato interessato relativamente dagli interventi, solo per quanto concerne opere di tinteggiatura della facciata.

Non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio più recente, per lievi modifiche interne che l'aggiudicatario potrà regolarizzare, con oneri economici a proprio carico, mediante presentazione di pratica edilizia, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale Esecutivo del Comune di Nereto la particella su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade per l'intera superficie 100% in Zona B3 - Sottozona B3 "Espansione residenziale pubblica", regolata dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 46.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via XXV Aprile, 39, scala D, interno 25, piano T-3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 633, Sub. 45, Categoria A2	Superficie	119,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene riscontrato in sede di sopralluogo è nel complesso mediocre, tenuto conto anche dell'inutilizzo da diversi anni. Sono state riscontrate alcune macchie di umidità sul soffitto del bagno ed è stato constatato che alcune finestre con i relativi oscuranti (tapparelle) di tipo avvolgibile in PVC, non funzionano correttamente. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico).		
Descrizione:	Diritti reali pari alla proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni, su appartamento di civile abitazione al piano terzo della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere, due balconi a livello, oltre a locale accessorio ad uso fondaco e posto auto coperto al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito a Nereto (TE) in Via XXV Aprile, n.39.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 12/01/2005
Reg. gen. 459 - Reg. part. 76
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 11/01/2005
N° repertorio: 211000
N° raccolta: 38758
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/12/2024
Reg. gen. 21001 - Reg. part. 2372
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 11/01/2005
N° repertorio: 211000
N° raccolta: 38758
Note: Si precisa che l'iscrizione della seguente formalità, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 12/01/2005 al Reg. gen. 459 e al Reg. part. 76, è avvenuta successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento, trascritto in data 15/03/2019 al Reg. gen. 3917 e al reg. part. 2781.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Vebale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/03/2019
Reg. gen. 3917 - Reg. part. 2781
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****