TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Francesco Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2018 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00 13

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499e

INCARICO

All'udienza del 04/12/2018, il sottoscritto Ing. Di Francesco Paolo, con studio in Via Aeroporto, 14 - 64100 - Teramo (TE), email paolodifrancesco@yahoo.com, PEC paolo.difrancesco@ingte.it, Tel. 0861 415 845 , Fax 0861 415 845 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2018 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 Certosa snc, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: Lat. 42.813256° Lon. 13.814644°)

DESCRIZIONE

Appartamento ad usoo civile abitazione ubicato al piano 2 di una fabbricato sito in via Certosa snc in Nereto (TE) composto da pranzo-soggiorno, cucina due camere e due bagni con annesso garage al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Certosa snc, interno 5, piano 2

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:

-

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

-

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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I due esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni

CONFINI

L'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di stima confina con vano scala, proprietà con proprietà e a mezzo distacchi con via Certosa, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	74,30 mq	1,00	74,30 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	23,60 mq	23,60 mq	0,40	9,44 mq	0,00 m	2
Box	18,24 mq	18,24 mq	0,50	9,12 mq	3,00 m	T
Cantina	5,12 mq	5,12 mq	0,50	2,56 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**95,42 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	%	
Superficie convenzionale complessiva:				**95,42 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1710	9		A2	3	4	83 mq	258,23 €	2	
	6	1710	20		C6	2	22	24 mq	25 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo e il locale garage al piano Terra sono parte di un condominio denominato "Gli Ulivi".
Il subalterno 1 del foglio 6 particella 1710 è Bene Comune Non Censibile ai subalterni: 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16.
Il subalterno 2 del foglio 6 particella 1710, individuante lo spazio di manovra al piano terra e lo spazio esterno, è Bene Comune Non Censibile ai subalterni: 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28.
Il subalterno 3 del foglio 6 particella 1710 di mq 88 è riservato a favore delle porzioni immobiliari individuate con i subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 come passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo meccanico.
Il subalterno 4 è destinato a parcheggio ad uso pubblico.
L'area esterna urbana individuata con il sub 38 è ad uso esclusivo come giardino ai proprietari dei subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La ditta venditrice ha il diritto di attraversare l'immobile compravenduto in prossimità delle aree scoperte con impianti a rete tecnici quali: fognature, rete di distribuzione del gas, rete telefonica ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL fabbricato si compone di un piano terra, piano primo, secondo e un piano terzo mansardato; la struttura portante è in cemento armato, la fondazione è a platea, il tetto è a falde e le tamponature interne e esterne sono in laterizio intonacato e tinteggiato. Il fabbricato è isolato, l'appartamento distinto con l'interno 5 è posto al piano secondo nell'angolo sud-ovest, il garage è al piano terra

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

seminterrato sul lato nord del fabbricato (è il quarto garage sul lato sinistro dello spazio di manovra rispetto all'ingresso carrabile).
Lo stato di manutenzione del fabbricato e delle unità interne oggetto di stima è ottimo.
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale (subalterno 1) mediante un ampia scala interna dotata di ascensore. L'appartamento è dotato di un portoncino blindato, di impianto autonomo di riscaldamento (la caldaai a gas funge anche da scalda acqua sanitaria) di impianto idrico e sanitario, di impianto elettrico e di imianto citofonico funzionanti.
L'appartamento si compone di un pranzo-soggiorno con angolo cucina, due camere da letto, due bagni, un balcone sul lato sud e un terrazzo-balcone du lato ovest.
Il garage è dotato di porta basculante, al suo interno è presente un lavabo e, sul lato opposto all'ingresso, separata con una porta in metallo è presente una cantina delle dimensioni di metri 3,20 x 1,60.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, il sig. e dalla sig.
nata a conviventi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/11/1971** al **27/04/2005**		**DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/04/2005** al **04/03/2009**		**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **04/03/2009**		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

All'atto di compravendita del 27/04/2005 a rogito del notaio Trascritto a Teramo il 29/04/2005 ai n.ri 6463/3853 ha fatto seguito atto ricognitivo per esatta individuazione catastale a rogito del medesimo notaio in data 13/07/2007 n. 225306/47422 di repertorio, trascritto a Teramo il 17/07/2007 ai n.ri 13560/8549.
Si allega atto di compravendita con il quale gli esecutati sono divenuti titolari dei beni oggetto della presente stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a
  Reg. gen. Reg. part.
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di
  Contro
  Capitale:

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

Rogante:
Data:
N° repertorio
N° raccolta

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a
  Reg. gen. Reg. part.
  Quota
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Al P.R.E. del Comune di Nereto il fabbricato a cui appartengono i beni oggetto di stima ricade al 100% in zona a "prevalente destinazione residenziale" (Zona B) Art. 6.2 N.T.A. Sottozona B1S.
La sottozona B1 comprende le aree prevalentemente urbanizzate della città di Nereto e sono ubicate a ridosso del centro storico; in tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come Sottozona B1s o mediante intervento diretto condizionato nelle aree indicate come Sottozona B1c; l'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nel seguito:
TABELLA SOTTOZONA B1s:
Indice di utilizzazione fondiaria UF1: 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura: 35%
Altezza massima: ml 13,50
Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00
Distanza dalle strade: ml 5,00 salvo allineamento preesistente
Distanza tra fabbricati: ml 10,00 o altezza massima edificio più alto e ml 6,00 tra pareti non finestrate
Superficie permeabile: 25% [OSS. 79 P 16]
Parcheggi: come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso
Note: E' ammessa la costruzione in aderenza
Indice di piantumazione: 1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui appartengono i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato realizzato con permesso di costruire n. 37/07 del 18 luglio 2007 rialsciato dalla Competente Autorità del Comune di Nereto e denuncia di inizio attività presentata sempre alla Competente Autorità del Comune di Nereto in data 26 novembre 2008 con n. 39/08 dalla ditta Le Pleiadi Immobiliare s.r.l..
E' stato rilasciato il certificato di agibilità in data 26 febbrio 2009 con prot. 731-R/09.

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

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.

I prospetti del fabbricato realizzato corrispondono a quanto presentato nel permesso di costruire. Internamente esiste corrispondenza tra lo stato dei luighi e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 342,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 442,95

Per l'esercizio 2018/2019 sono state pagate le somme spettanti (€ 442,95). Per l'esercizio 2019/2020 alla data del 20/06/2019 di € 319,07 sono stati pagati € 104,00 e sono ancora da versare € 215,07.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Certosa snc, interno 5, piano 2
  Appartamento ad usoo civile abitazione ubicato al piano 2 di una fabbricato sito in via Certosa snc in Nereto (TE) composto da pranzo-soggiorno, cucina due camere e due bagni con annesso garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1710, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1710, Sub. 20, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 83.969,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nereto (TE) - Via Certosa snc, interno 5, piano 2	95,42 mq	880,00 €/mq	€ 83.969,60	100,00%	€ 83.969,60
				Valore di stima:	€ 83.969,60

Valore di stima: € 83.969,60

Valore finale di stima: **€ 63.000,00**

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in circa € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila) considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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 22/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Francesco Paolo

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Foto - con ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipocatastale

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Certosa snc, interno 5, piano 2
  Appartamento ad usoo civile abitazione ubicato al piano 2 di una fabbricato sito in via Certosa snc in Nereto (TE) composto da pranzo-soggiorno, cucina due camere e due bagni con annesso garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1710, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1710, Sub. 20, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Al P.R.E. del Comune di Nereto il fabbricato a cui appartengono i beni oggetto di stima ricade al 100% in zona a "prevalente destinazione residenziale" (Zona B) Art. 6.2 N.T.A. Sottozona B1S. La sottozona B1 comprende le aree prevalentemente urbanizzate della città di Nereto e sono ubicate a ridosso del centro storico; in tale sottozona il Piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come Sottozona B1s o mediante intervento diretto condizionato nelle aree indicate come Sottozona B1c; l'edificazione dovrà rispettare gli indici e parametri riportati nel seguito: TABELLA SOTTOZONA B1s: Indice di utilizzazione fondiaria UF1: 0,60 mq/mq Rapporto di copertura: 35% Altezza massima: ml 13,50 Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza massima con un minimo di ml 5,00 Distanza dalle strade: ml 5,00 salvo allineamento preesistente Distanza tra fabbricati: ml 10,00 o altezza massima edificio più alto e ml 6,00 tra pareti non finestrate Superficie permeabile: 25% [OSS. 79 P 16] Parcheggi: come da Tabella 4.4a ed in funzione delle destinazioni d'uso Note: E' ammessa la costruzione in aderenza Indice di piantumazione: 1 albero di medio fusto ogni 100 mq di SF

Prezzo base d'asta: **€ 63.000,00**

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Certosa snc, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1710, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1710, Sub. 20, Categoria C6	**Superficie**	95,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento ad usoo civile abitazione ubicato al piano 2 di una fabbricato sito in via Certosa snc in Nereto (TE) composto da pranzo-soggiorno, cucina due camere e due bagni con annesso garage al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, il sig. [redacted] e dalla sig.r [redacted]		

Firmato Da: DI VINCENZO ANNA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7157e4a31ebcd785 - Firmato Da: DI FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf98b18836f904cf0fae5821aa499e