

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 326/2014

Promossa da : ****

Contro : ****

Giudice dell'Esecuzioni : Dr. Marco PROCACCINI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

**OGGETTO: Descrizione beni in Procedura: – Diritti pari all' intero della
piena proprietà su Appezamento di Terreno con
sopostante fabbricato di civile Abitazione sito in
Civitella del Tronto C. da Borrano**

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 25/11/2015, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie , lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

Sommario

- A – PREMESSA:.....	2
- B – DATI DI PIGNORAMENTO :.....	2
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D - ENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':.....	3
d1) Pertinenza:	3



d2) Provenienza:.....	4
d3) Dati Catastali:.....	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Destinazione Urbanistica:	6
d6) Confini:	6
- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	6
e1) Iscrizioni.....	6
e2) Trascrizione.....	6
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	7
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	7
- G - CONFORMITÀ IMPIANTI:.....	8
- H - CERTIFICAZIONE ENERGETICA:.....	8
- I – MISURAZIONE:.....	8
- L – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:.....	8
11) estrinseche:	8
12) intrinseche:.....	8
- M – VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:.....	9
- N – PROPOSTA DI VENDITA :	10

- A – PREMESSA:

- che, ricevuto l’incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che più volte si è recato presso il bene oggetto di stima per rendersi conto della sua consistenza;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

- B – DATI DI PIGNORAMENTO :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Civitella del Tronto, distinti nel N.C.E.U. al Fog. 40



- Part. **460** – Sub. **2** – Cat. A/2;
- Part. **460** – Sub. **1** – Cat. A/2;
- distinti nel N.C.T. al Fog. 40*
- Part. **640** – Terreno;
- Part. **419** – Terreno;
- Part. **461** – Terreno.

- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 517,00 circa, con sovrastante fabbricato di civile abitazione e precisamente:

- **Appartamento** (Sub. 1) posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 152,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, ufficio e balcone della superficie di Mq. 4,00 circa;
- **Appartamento** (Sub. 2) posto al piano terra e primo/sottotetto nello specifico:
 - Piano Terra della superficie di Mq. 112,00 circa, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, bagno, balcone della superficie di Mq. 4,00 circa e area esterna della superficie di Mq. 44,00 circa;
 - Piano Primo/Sottotetto della superficie di Mq. 105,00 circa, costituito da quattro vani e balcone della superficie di Mq. 3,40 circa.

- D - ENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

d1) Pertinenza:

- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto, al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 1,

in testa ai Sig. ri:

- **** (Proprietà per 1/2);
- **** (Nuda Proprietà per 1/2);
- **** (Usufrutto per 1/2);

- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Appartamento distinto nel N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto, al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 2,

in testa al Sig. **** (Proprietà per 1/1);



**- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Appezamento di terreno
distinto nel N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto, al Fog. 40**

- Part. 461, in testa ai Sig. ri:

- **** (Proprietà per 1/2);
- **** (Nuda Proprietà per 1/2);
- **** (Usufrutto per 1/2);

**- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Appezamento di terreno
distinto nel N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto, al Fog. 40**

- Part. 419, in testa al Sig. **** (Proprietà per 1/1);

**- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Appezamento di terreno
distinto nel N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto, al Fog. 40**

- Part. 640, in testa al Sig. **** (Proprietà per 1/1).

d2) Provenienza:

- Civitella del Tronto – Fog. 40 – Part. 460 – Sub. 1

L' immobile è pervenuto ai Sig.ri **** per ricongiungimento di Usufrutto del 02/087/2004; con atto di compravendita, Notaio **** del 29/11/1990 - Rep. 56645, Trascritto a Teramo il 27/12/1990 al n. 9436 Reg. Part; antecedente al ventennio.

- Civitella del Tronto – Fog. 40 – Part. 460 – Sub. 2

L' immobile è pervenuto al Sig. **** con atto di compravendita, Notaio **** del 13/10/2006 – Rep. 7623, Trascritto a Teramo il 14/10/2006 al n. 5410 Reg. Part., precedentemente per ricongiungimento di Usufrutto del 02/087/2004 e con atto di compravendita, Notaio **** del 29/11/1990 - Rep. 56645, Trascritto a Teramo il 27/12/1990 al n. 9436 Reg. Part; antecedente al ventennio.

- Civitella del Tronto – Fog. 40 – Part. 461

L' immobile è pervenuto ai Sig.ri **** per ricongiungimento di Usufrutto del 02/087/2004 e con atto di compravendita, Notaio **** del 29/11/1990 - Rep. 56645, Trascritto a Teramo il 27/12/1990 al n. 9436 Reg. Part; antecedente al ventennio.

- Civitella del Tronto – Fog. 40 – Part. 419

L' immobile è pervenuto al Sig. **** con atto di donazione, Notaio **** del



20/02/2001 - Rep. 183739, Trascritto a Teramo il 22/02/2001 al n. 1439 Reg. Part; antecedente al ventennio.

- Civitella del Tronto – Fog. 40 – Part. 640

L' immobile è pervenuto al Sig. **** con atto di compravendita, Notaio **** del 13/10/2006 – Rep. 7623, Trascritto a Teramo il 14/10/2006 al n. 5410 Reg. Part., precedentemente per ricongiungimento di Usufrutto del 02/087/2004 e con atto di compravendita, Notaio **** del 29/11/1990 - Rep. 56645, Trascritto a Teramo il 27/12/1990 al n. 9436 Reg. Part; antecedente al ventennio.

d3) Dati Catastali:

Comune di Civitella del Tronto distinti nel N.C.E.U. al Fog. 40

- **Part.460** – Sub. 1 –**Cat. A/2** –**Cl. 1** – **Cons. 6 vani** –**Sup.Cat. 133 mq** – **R.C. €.** 325,37;
- **Part.460** – Sub. 2 –**Cat. A/2** –**Cl. 1** – **Cons. 7,5 vani** –**Sup.Cat. 165 mq** – **R.C. €.** 406,71;

Comune di Civitella del Tronto distinti nel N.C.T. al Fog. 40

- **Part. 461** – SEMIN ARBOR –**Cl. 2** – **Sup. 00.50** – **R.D. €.** 0,21 – **R.A. €.** 0,19;
- **Part. 419** – SEMIN ARBOR –**Cl. 2** – **Sup. 00.70** – **R.D. €.** 0,29 – **R.A. €.** 0,27;
- **Part. 640** – SEMIN ARBOR –**Cl. 2** – **Sup. 02.07** – **R.D. €.** 0,86 – **R.A. €.** 0,80.

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso all'Ufficio Tecnico , Settore Edilizia Privata, del Comune di Civitella del Tronto è stato accertato che il fabbricato risulta realizzata con:

- Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n. 48 del 13/03/1995 – Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione sito in Frazione Borrano;
- Certificato di Agibilità – Prot. 6693/04 del 06/07/2004 – Piano seminterrato;
- Denuncia di Inizio Attività – Prot. 8017 del 09/08/2007 – Ristrutturazione interna con modifiche di divisori e revisione degli impianti.

Si fa presente che lo stato di fatto non è conforme a quanto depositato presso l'agenzia delle entrate, pertanto è necessario effettuare una variazione catastale.



d5) Destinazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Civitella del Tronto i terreni distinti con le particelle 640-419-461-460, ricadono in Zona Agricola Normale – Art. 33.1 N.T.A..

d6) Confini:

L'appezzamento di terreno dove insiste il fabbricato oggetto di stima, confina nell'insieme con proprietà ****, proprietà **** in più lati, salvo se altri o varianti.

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

Iscrizione del 14/10/2006 - Reg. Part. 5410 - Reg. Gen. 19742

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Totale €. 260.000,00

a favore ****

Contro ****

Contro ****

Contro ****

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 2
(Proprietà 1/1)*

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 1
(Proprietà 1/1)*

e2) Trascrizione

Trascrizione del 28/08/2014 - Reg. Part. 7835 - Reg. Gen. 10316 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore ****

Contro ****

Contro ****

Contro ****

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 2
(Proprietà 1/1)*

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 1
(Proprietà 1/1)*



*Beni distinti al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 640-419-461
(Proprietà 1/1)*

Trascrizione del 03/10/2014 - Reg. Part. 8777 - Reg. Gen. 11667 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore ****

Contro ****

Beni distinti al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 640 (Proprietà 1/1)

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Fog. 40 - Part. 460 – Sub. 2
(Proprietà 1/1)*

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

**f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli
stesse:**

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 517,00 circa, con sovrastante fabbricato di civile abitazione e precisamente:

- **Appartamento (Sub. 1)** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 152,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, ufficio e balcone della superficie di Mq. 4,00 circa;

- **Appartamento (Sub. 2)** posto al piano terra e primo/sottotetto nello specifico:

- Piano Terra della superficie di Mq. 112,00 circa, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, bagno, balcone della superficie di Mq. 4,00 circa e area esterna della superficie di Mq. 44,00 circa;

- Piano Primo/Sottotetto della superficie di Mq. 105,00 circa, costituito da quattro vani e balcone della superficie di Mq. 3,40 circa.

L'intero immobile si trova in buono stato di conservazione.

Le unità abitative si presentano con pavimenti in monocottura/ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno e come sistemi oscuranti con persiane in alluminio.

La porta di accesso all'abitazione è in legno di tipo blindato e in alluminio.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera.

I bagni sono dotati di sanitari in ceramica (lavabo-doccia/vasca -bide e vaso).

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento dell'immobile.

Impianto termico, camino e elementi riscaldanti.



- G - CONFORMITÀ IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

- H - CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall' esecutato, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3/3/2011 n.28.

- I - MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale calcolato in base alla documentazione catastale e comunale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni . Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprendivo l'incidenza delle aree scoperte.

- L - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

11) estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** discreto. L'immobile è posto in una zona periferica del Comune di Civitella del tronto Frazione di Borrano;
- **Collegamenti stradali:** buoni; gli immobili sorgo lungo Strada Provinciale;

12) intrinseche:

- **Accessibilità:** buona;
- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva degli immobili è buono;
- **Funzionalità degli impianti :** funzionanti;
- **Grado di finiture:** discreti;
- **Panoramicità:** verso altri immobili e terreni agricoli;
- **Disponibilità:** gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla propria famiglia.



- M - VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato allo stato attuale, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'immobile come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

• **Diritti pari all' intero della piena proprietà su Appezzamento di Terreno con sovrastante Fabbricato di Civile Abitazione** sito nel Comune di Civitella del Tronto e precisamente:

Comune di Civitella del Tronto distinti nel N.C.E.U. al Fog. 40

- Part. **460** – Sub. **1** –Cat. A/2 –Cl. 1 – Cons. 6 vani –Sup.Cat. 133 mq – R.C. € 325,37;
- Part. **460** – Sub. **2** –Cat. A/2 –Cl. 1 – Cons. 7,5 vani –Sup.Cat. 165 mq – R.C. € 406,71.

Comune di Civitella del Tronto distinti nel N.C.T. al Fog. 40

- Part. **461** – SEMIN ARBOR –Cl. 2 – Sup. 00.50 – R.D. € 0,21 – R.A. € 0,19;
- Part. **419** – SEMIN ARBOR –Cl. 2 – Sup. 00.70 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,27;
- Part. **640** – SEMIN ARBOR –Cl. 2 – Sup. 02.07 – R.D. € 0,86 – R.A. € 0,80.

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Appartamento PS1	460/1	152,00 mq	€. 500,00	€. 76.000,00
Balcone	460/1	4,00 mq	€. 200,00	€. 800,00
Appartamento PT	460/2	112,00 mq	€. 700,00	€. 78.400,00
Balcone PT	460/2	4,00 mq	€. 200,00	€. 800,00
Area esterna PT	460/2	44,00 mq	€. 150,00	€. 6.600,00
Locali sgombero P1	460/2	105,00 mq	€. 300,00	€. 31.500,00
Balcone P1	460/2	3,40 mq	€. 150,00	€. 510,00
			Valore	€. 194.610,00

Al Valore vengono detratte le spese per la variazione catastale pari ad € 1.000,00

VALORE COMPLESSIVO → € 193.610,00



- N – PROPOSTA DI VENDITA :

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in unico lotto.-

- O – REGIME FISCALE:

I beni sono soggetti a regime fiscale come da legge.

- P – GESTIONE:

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla propria famiglia.

- Q – RIEPILOGO :

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

<i>IMMOBILI</i>	<i>VALORE IMMOBILE</i>	<i>BASE D'ASTA</i>
<i>UNICO</i>	<i>Euro 193.610,00</i>	

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 14/03/2016

IL C.T.U.
(Geom. Gabriele DI NATALE)

