



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

# TRIBUNALE DI TERAMO

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Procedura Esecutiva n° 74/2022

Promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura -- II° AGGIORNAMENTO**

**Lotto Unico:** Diritto pari all'intero della piena proprietà su "Appartamento" posto al piano secondo e "Locale di sgombero" posto al piano terzo, siti nel Comune di Alba Adriatica alla Via Delle Regioni 6.-

\*\*\*\*\*

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, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta i seguenti chiarimenti in merito a quanto richiesto dal Delegato dell'esecuzione in data 19/11/2024 "in ordine allo stato dell'immobile".

## Sommario

- A - DATI DI PIGNORAMENTO : .....	2
- B - UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA: .....	2
- C - DATI CATASTALI: .....	2
- D - SITUAZIONE EDILIZIA: .....	3
- E - VALORE DI STIMA: .....	3





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### - A - DATI DI PIGNORAMENTO :

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 10 – Part. 977 e precisamente:

- Sub. 5 – A/2 – Abitazione di tipo civile;
- Sub. 12 – C/2 – Magazzini e Locali deposito.

### - B – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Alba Adriatica alla Via Delle Regioni, nr.6 e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo (Part. 977 – Sub. 5) per una superficie catastale di Mq. 89,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balconi (Mq. 15,00 circa). L'immobile presenta una diversa distribuzione interna ed un' aumento di superficie con la chiusura di parte di balcone per una superficie di Mq. 19,00 circa,;
- Locale di sgombero, posto al piano terzo sottotetto (Part. 977 – Sub. 12), per una superficie catastale di Mq. 37,00 circa; l'immobile presenta una diversa distribuzione interna ed è destinato ad abitazione.



### - C – DATI CATASTALI:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 10 – Part. 977 e precisamente:

- Sub. 5 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 97/89 mq – R. €. 490,63;





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Sub. 12 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 35 mq - Sup. Cat. 37 mq - R. €. 106,65.

**- D - SITUAZIONE EDILIZIA:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Alba Adriatica, il fabbricato è stato autorizzato:

- Licenza di Costruzione n. 335 rilasciata dalla competente Autorità del Comune di Alba Adriatica in data 18/02/1974;
- Concessione Edilizia n.316 (prot. 4593) rilasciata dalla competente Autorità del Comune di Alba Adriatica in data 28/07/1978;
- D.I.A. per frazionamento di una unità immobiliare in tre unità immobiliari al piano sottotetto di locali di sgombero, presentata presso le Autorità competenti in data 11/04/2005 n. 134/05 e successiva integrazione in data 03/06/2005;

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo, gli abusi rilevati (chiusura balcone la mediante chiusura di logge e balconi ( che interessa anche altre unità immobiliari) sono in contrasto con la normativa del vigente P.R.G. in quanto non osservano le distanze ed i distacchi minimi di mt.5 dai confini di proprietà di mt.10 da pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68; pertanto occorre prevedere il ripristino dello stato assentito con aggiornamento catastale, nonché SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione interna nonché che del piano sottotetto adibito ad abitazione.

In data 04/06/2024 veniva presentata sanatoria edilizia relativa alla "Sagoma del Fabbricato". Come comunicato dall'Amm.re del Condominio in data 12/11/2024 a tutt'oggi non ha ricevuto alcuna comunicazione da parte del Comune

Ad oggi risulta da versare la quota del condominio ordinario 01/03/2024 al 28/02/2025 pari ad €. 459,13

**- E - VALORE DI STIMA:**

**Diritti pari all' intero della piena** su immobile distinto al N.C.E.U. al nel Comune di Alba Adriatica alla Via Delle Regioni, 6, e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo (*Part. 977 - Sub. 5*) per una superficie catastale di Mq. 89,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balconi (Mq. 15,00 circa). L'immobile presenta una diversa





## Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

distribuzione interna ed un' aumento di superficie con la chiusura di parte di balcone per una superficie di Mq. 19,00 circa.;

- Locale di sgombero, posto al piano terzo sottotetto (Part. 977 - Sub. 12), per una superficie catastale di Mq. 37,00 circa; l'immobile presenta una diversa distribuzione interna ed è destinato ad abitazione.

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
5	Appartamento	89,00 <sup>1</sup>	100%	89,00
2	Balconi	15,00	30%	4,50
12	Locale Sottotetto	37,00	50%	18,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>112,00</b>

### Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

*Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:*

$$KTOT = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 0,75 = 0,54$$

### Valore unitario immobili

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

Appartamento e sottotetto → €/mq 1.600,00 x 0,54 = Euro 864,00 mq

Mq. 112,00 \* € 860,00 = € 96.320,00

Oneri per la demolizione delle parti abusive e ripristino dello stato autorizzativo ( aumento di cubatura mediante chiusura balcone) nonché oneri condominiali sorti nel corso del 2023 e di altre spese accessorie € 22.459,13.

### **VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA**

**( € 96.320,00 - € 22.459,13) = € 73.860,87**





## Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 29/11/2024

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

<sup>1</sup> Si precisa che la superficie risulta al netto di quella chiusa abusivamente per aumento di cubatura.

