

**TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 145/2011**

**Promossa da : xxxxx**

(ex Creditore Precedente: xxxxx)

**Contro : xxxxx**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Geom. Selena CRUCIANI

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione beni in Procedura: *Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno con soprastante porzione di fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Bellante, alla frazione Villa Penna***

\*\*\*\*\*

La scrivente, Geom. Selena Cruciani, con studio in Controguerra alla Via Torretta n°26, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°1312, e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°311, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell' Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento emesso in data 20/11/2024, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, per aggiornamento perizia con termine di giorni 30 per il deposito della stessa.

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 – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA': .....	3
d1) Pertinenza: .....	3
d2) Provenienza: .....	3
d3) Dati Catastali: .....	4
d4) Destinazione Urbanistica: .....	4
d5) Destinazione Edilizia: .....	4
d6) Confini: .....	4
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI: .....	4
e1) Iscrizioni .....	4
e2) Trascrizione .....	5
- F – DESCRIZIONE DEI BENI: .....	6
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse: .....	6
- G – MISURAZIONE: .....	6
- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: .....	6
h1) estrinseche: .....	6
h2) intrinseche: .....	7
- I – VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI: .....	7
- L – PROPOSTA DI VENDITA : .....	9
- M – REGIME FISCALE: .....	9
- N – RIEPILOGO : .....	9

### - 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 :

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Bellante e precisamente:

- Foglio 9 - Particella 280 - Sub. 5 *graffato* Particella 541 - Cat. A/4 - Cons. 8 vani - Piano T-1 - Frazione Villa Penna - Loc. Case Iaconi.

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

L'apezzamento di terreno con soprastante Porzione di fabbricato da cielo a terra, sviluppato su due piani è sito nel Comune di Bellante alla Frazione Villa Penna e precisamente:

- **Piano Terra** della superficie catastale<sup>1</sup> di Mq. 204,00 circa, composta da cinque locali adibiti a fondaco, e due ingresso/ripostiglio, ogni locale è accessibile indipendentemente dall'esterno;
- **Piano Primo**, accessibile da scala indipendente, della superficie catastale<sup>1</sup> complessiva di Mq. 149,00 circa costituito da veranda (Mq. 14,00 circa), cinque vani, disimpegno, bagno, terrazzo (Mq. 42,00 circa);
- **Area esterna (Part. 337)** di pertinenza, della superficie catastale di Mq. 620,00 circa.

L'immobile si trova in uno stato di abbandono, tetto in parte crollato, infissi e finiture ammalorati/danneggiati o mancanti, strutturalmente agibile, non è stato possibile accederci internamente.

**- D - GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':**

**d1) Pertinenza:**

**- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Apezzamenti di terreno con soprastante Porzione di fabbricato da cielo a terra distinto nel N.C.E.U. del Comune di Bellante e precisamente - Fog. 9 - Part. 280 Sub. 5 graffata Part. 337, in testa alla ditta xxxxx;**

**d2) Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla società xxxxx con atto di compravendita, Notaio Mastrorilli Maria Teresa del 22/04/2002 - Rep. 8955, Trascritto a Teramo il 30/04/2002 al n. 4634 Reg. Part, dai Sig.ri xxxxx; Ai suddetti coniugi xxxxx, il compendio immobiliare è pervenuto in forza di atto di compravendita, Notar Costantini del 24/06/1996 - Rep. 41657, Trascritto a Teramo il 10/07/1996 al n. 6002, dai Sig.ri xxxxx; Ai suddetti il bene pervenne per titolo anteriore il ventennio.

**d3) Dati Catastali:**

Appezamento di terreno con soprastante Porzione di fabbricato, sito nel Comune di Bellante, distinto al N.C.E.U. e precisamente:

- Fog. 9 - Part. 280 – sub. 5 graffata Part. 337 – Cat.A/3 – Cl. 1 – Cons. 8,0 vani –  
Sup. Cat. 224-203 mq – R. 272,69.

**d4) Destinazione Urbanistica:**

In base al Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Bellante l'immobile ed il terreno ricadono in Zona E "Agricola normale" – Art. 27 N.T.A.

**d5) Destinazione Edilizia:**

Da indagini effettuate nel Comune di Bellante l'immobile è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967.

**d6) Confini:**

L'appezzamento di terreno su cui insiste l'immobile confina con proprietà (Part. 280 sub 6), proprietà (Part. 336), proprietà (Part. 282), salvo se altri o varianti.

**- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**e1) Iscrizioni**

**Iscrizione del 30/04/2002 - Reg. Part. 935 - Reg. Gen. 6402 -**

**IPOTECA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - €. 206.000,00**

a favore xxxxx

Contro xxxxx

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Fog. 9- Part. 280 – Sub. 5 graffata Part. 541 - (Proprietà 1/1)*

Rettifica – Iscrizione del 17/03/2022 – Reg. Part. 473 – Reg. Gen. 4176

**Iscrizione del 01/09/2007 - Reg. Part. 3576 - Reg. Gen. 16383-**

**IPOTECA LEGALE**

**IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

---

<sup>1</sup>La superficie è stata calcolata dalle planimetrie catastali.

- €. 10.214,00

a favore xxxxx

Contro xxxxx

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Fog. 9- Part. 280 – Sub. 5 graffata  
Part. 541 - (Proprietà 1/1)*

Annotazione n. 374 del 19/03/2014 – Cancellazione Totale

**Iscrizione del 30/09/2010 - Reg. Part. 4335 - Reg. Gen. 16141 -**

**IPOTECA LEGALE**

**IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL  
D.LGS 46/66 E DAL D.LGS 193/01 - €. 537.969,18**

a favore xxxxx

Contro xxxxx

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Fog. 9- Part. 280 – Sub. 5 - (Proprietà 1/1)*

**Iscrizione del 17/03/2022 - Reg. Part. 473 - Reg. Gen. 4176 -**

**IPOTECA DI RINNOVO**

**IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

- €. 206.000,00

a favore xxxxx

Contro xxxxx

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Fog. 9- Part. 280 – Sub. 5 graffata  
Part. 337 (ex. Part. 541 – 280 sub. 5) - (Proprietà 1/1)*

Rettifica – Iscrizione del 17/03/2022 – Reg. Part. 473 – Reg. Gen. 4176

**e2) Trascrizione**

**Trascrizione del 22/04/2011 - Reg. Part. 4007 - Reg. Gen. 6375 -**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

a favore xxxxx

Contro xxxxx

*Beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Fog. 9- Part. 280 – Sub. 5 graffata  
Part. 541 - (Proprietà 1/1)*

**- F - DESCRIZIONE DEI BENI:**

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

L'appezzamento di terreno con soprastante Porzione di fabbricato da cielo a terra, sviluppato su due piani è sito nel Comune di Bellante alla Frazione Villa Penna e precisamente:

- **Piano Terra** della superficie catastale<sup>2</sup> di Mq. 204,00 circa, composta da cinque locali adibiti a fondaco, e due ingresso/ripostiglio, ogni locale è accessibile indipendentemente dall'esterno;
- **Piano Primo**, accessibile da scala indipendente, della superficie catastale<sup>1</sup> complessiva di Mq. 149,00 circa costituito da veranda (Mq. 14,00 circa), cinque vani, disimpegno, bagno, terrazzo (Mq. 42,00 circa);
- **Area esterna (Part. 337)** di pertinenza, della superficie catastale di Mq. 620,00 circa.

L'immobile si trova in uno stato di abbandono, tetto in parte crollato, infissi e finiture ammalorati/danneggiati o mancanti, strutturalmente agibile, non è stato possibile accedere internamente.

Il piano terra presenta pavimenti in massetto. Gli infissi esterni (quelli ancora presenti) sono in legno in pessimo stato conservativo.

Al piano terra sono presenti volte con diverse lesioni, strutturalmente da verificare.

**- G - MISURAZIONE:**

La superficie dell'appezzamento di terreno e dell'immobile è stato calcolato in base alla documentazione catastale.

**- H - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

**h1) estrinseche:**

- **Ambiente economico sociale:** Mediocre. L'immobile è posto in una frazione di Bellante - Frazione Villa Penna;

- **Collegamenti stradali:** Mediocre: L'immobile è accessibile da strada Comunale mal conservata;

---

<sup>2</sup> La superficie è stata calcolata dalle planimetrie catastali.

**h2) intrinseche:**

- **Accessibilità:** Scarso: L'immobile non è accessibile internamente perché staticamente inagibile, tetto in parte crollato, infissi ammalorati/rotti, ecc.;
- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva degli immobile è sviluppato su due livelli;
- **Funzionalità degli impianti :** impianti non funzionanti;
- **Grado di finiture:** Scarso: l'immobile non è staticamente agibile, tetto in parte crollato, infissi ammalorati e rotti, ecc.;
- **Panoramicità:** contiguo ad altro immobile e a terreni agricoli;
- **Disponibilità:** L'immobile attualmente è disabitato.

**- I - VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:**

In base alla descrizione sopra riportata, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla valutazione del bene. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa l'immobile, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare.

Tenuto conto della superficie lorda del fabbricato fatiscente, privo di qualsiasi impianto, finiture ammalorate, struttura portante staticamente precaria e riversante in totale stato di abbandono, il valore dello stesso oscilla tra €. 200,00 ed €. 100,00 al mq, che quindi nello specifico, per il bene oggetto del presente lotto, posso assumere un prezzo di €. 150,00 al mq. di superficie utile lorda. A tale valore, si dovranno effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per determinare il valore del bene allo stato attuale.

**Diritti pari all' intero della piena proprietà su Appezzamenti di Terreno con soprastante Porzione di fabbricato da cielo a terra siti nel Comune di Bellante, alla Frazione Villa Penna, distinta al N.C.E.U. al - Fog. 9 - Part. 280 - sub. 5 graffata Part. 337 - Cat.A/3 - Cl. 1 - Cons. 8,0 vani - Sup. Cat. 224-203 mq - R. 272,69.**

***Consistenza commerciale***

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni

coefficienti di ragguglio<sup>3</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>4</sup> del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

I dati metrici sono stati rilevati dalle planimetrie agli atti catastali.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	COMMERCIALE
Piano Terra	204,00	0,40	81,60
Piano Primo	149,00	0,60	89,40
Terrazza/Veranda	56,00	0,20	11,20
Terreno	620,00	0,10	62,00
<b>Totale</b>			<b>244,20</b>

**Parametri:**

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni)

Stato di conservazione KC = 0,70 (Scarso)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (Presenti)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,80 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,75 = 0,42$$

**Valore unitario immobili**

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

$$\text{Porzione di fabbricato} \rightarrow \text{€/mq } 150,00 \times 0,42 = \text{€. } 63,00$$

$$\text{Mq. } 244,20 \text{ €.} \times \text{€. } 63,00 = \text{€. } 15.384,60$$

Al valore stimato viene detratto un coefficiente pari al 35% di vetustà, usura, ecc., decurtazione per peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare e

<sup>3</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>4</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



peculiarità della vendita insite nella procedura, incertezze, quindi mancanza di garanzia per eventuali vizi, ecc.

€. 15.384,60 – 35% = .....€. 9.999,99

**Arrot. €. 10.000,00**

**- L – PROPOSTA DI VENDITA :**

Lo scrivente fa presente che l'immobile oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in unico lotto.

**- M – REGIME FISCALE:**

Il bene è soggetto ad oneri fiscali come da legge.

**- N – 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>LOTTO UNICO</i>	<i>Euro 10.000,00</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 19/12/2024

**IL C.T.U.**

**(Geom. Selena CRUCIANI)**

