

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 297/2016

Promossa da : ****

Contro : ****

Giudice dell'Esecuzioni : Dr. Marco PROCACCINI

Tecnico Estimatore: Geom. Selena CRUCIANI

OGGETTO: Descrizione beni in Procedura: *Diritti pari all' intero della piena proprietà su Appezamento di Terreno sito in Mosciano Sant'Angelo.*

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 15/12/2016, 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:.....	3
d3) Dati Catastali:	3
d4) Situazione Urbanistica:	3
d6) Confini:.....	3
- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	4
e1) Iscrizioni	4
e2) Trascrizione.....	4
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	4
- G – MISURAZIONE:	5
- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	5
h1) estrinseche:	5
h2) intrinseche:	5
- I – VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:	5
- L – PROPOSTA DI VENDITA :	6
- M – REGIME FISCALE:	6
- N – GESTIONE:	6
- O – RIEPILOGO :	6

- 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 Mosciano Sant’Angelo, distinti nel N.C.T. al Fog. 36

- Part. 726 – Cons. 17.22 ;
- Part. 727 – Cons. 4.34 ;
- Part. 730 – Cons. 18.56 ;

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

Appezamento di terreno sito nel Comune di Mosciano Sant'Angelo, della superficie catastale complessiva di Mq. 4.012,00 circa, diviso in due lotti, attualmente è adibito in parte ad orto ed in parte risulta incolto.

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

d1) Pertinenza:

- Diritti pari all' intero della Piena Proprietà su Appezamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Mosciano Sant' Angelo al Fog. 36 - Part.lle 726-727-730, in testa alla ****

d2) Provenienza:

L' appezamento di terreno è pervenuto alla società ****con atto di compravendita, Notaio **** del 13/09/2007 - Rep. 28857/6140, Trascritto a Teramo il 21/09/2007 al n. 11103 Reg. Part; precedentemente l'immobile era pervenuto al Sig. ****con dichiarazione di successione Trascritta a Teramo il 26/07/1956 al n. 4751 Reg. Part.

d3) Dati Catastali:

L'Appezamento di terreno oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Mosciano Sant'Angelo, distinti nel N.C.T. al Fog. 36

- Part. 726 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 17.22 – R.D. €. 16,45 – R.A. 11,12;
- Part. 727 – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 04.34 – R.D. €. 4,15 – R.A. 2,80;
- Part. 730 – SEMINATIVO – Cl. 1 – Sup. 18.56 – R.D. €. 17,73 – R.A. 11,02.

d4) Situazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Mosciano Sant'Angelo le particelle oggetto di stima, ricadono:

- La Part. 727, in Zona di Ristrutturazione e Completamento - Sottozona B3 – Completamento (Art. 34 N.T.A.);
- Le Part.lle 726-730, in Zona di Ristrutturazione e Completamento - Sottozona B3 – Completamento (Art. 34 N.T.A.), le stesse sono parte di un Comparto a Progettazione Unitaria (Art. 21 N.T.A.).

d6) Confini:

L'Appezamento di terreno oggetto di stima, confina:

- La Part. 727 con proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, salvo se altri o varianti;
- La Part. 726 con proprietà *****, proprietà *****, proprietà Comune di Mosciano Sant'Angelo, salvo se altri o varianti;
- La Part. 730 con proprietà *****, proprietà *****, proprietà Comune di Mosciano Sant'Angelo, salvo se altri o varianti.

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

e2) Trascrizione

Trascrizione del 10/08/2016 - Reg. Part. 7481 - Reg. Gen. 10964 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore *****

Contro *****

Beni distinti al N.C.T. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al Fog. 36- Part. 726-727-730 - (Proprietà 1/1)

- F - DESCRIZIONE DEI BENI:

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

Appezamento di terreno sito nel Comune di Mosciano Sant'Angelo, della superficie catastale complessiva di Mq. 4.012,00 circa, diviso in due lotti, attualmente è adibito in parte ad orto ed in parte risulta incolto.

In base al Piano Regolatore del Comune di Mosciano Sant'Angelo le particelle oggetto di stima, ricadono:

- La Part. 727, in Zona di Ristrutturazione e Completamento - Sottozona B3 – Completamento (Art. 34 N.T.A.);
- Le Part. 726-730, in Zona di Ristrutturazione e Completamento - Sottozona B3 – Completamento (Art. 34 N.T.A.), le stesse sono parte di un Comparto a Progettazione Unitaria (Art. 21 N.T.A.).

- G – MISURAZIONE:

La superficie dell' appezzamento di terreno è stata calcolata in base alla documentazione catastale.

- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

h1) estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** discreta. L'appezzamento di terreno è posto in una zona residenziale nella periferia di Comune di Mosciano Sant'Angelo;
- **Collegamenti stradali:** buoni; L'appezzamento di terreno è posto a pochi chilometri dall' uscita della A14 Mosciano Sant'Angelo;

h2) intrinseche:

- **Accessibilità:** buona;
- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'appezzamento di terreno è buona;
- **Panoramicità:** verso altri immobili e terreni;

- I – 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 della superficie di Mq. 4.012,00 circa, sito in Mosciano Sant'Angelo distinti nel N.C.T. al Fog. 36 e precisamente:

- Part. **726** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 17.22 – R.D. €. 16,45 – R.A. 11,12;
- Part. **727** – SEMIN ARBOR – Cl. 1 – Sup. 04.34 – R.D. €. 4,15 – R.A. 2,80;
- Part. **730** – SEMINATIVO – Cl. 1 – Sup. 18.56 – R.D. €. 17,73 – R.A. 11,02.

In base al Piano Regolatore del Comune di Mosciano Sant'Angelo le particelle oggetto di stima, ricadono:

- La Part. 727, in Zona di Ristrutturazione e Completamento - Sottozona B3 – Completamento (Art. 34 N.T.A.);
- Le Part. 726-730, in Zona di Ristrutturazione e Completamento - Sottozona B3 – Completamento (Art. 34 N.T.A.), le stesse sono parte di un Comparto a Progettazione Unitaria (Art. 21 N.T.A.).

	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno	726-727-730	4.012,00 mq	€. 45,00	€. 180.540,00

- L – PROPOSTA DI VENDITA :

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

- M – REGIME FISCALE:

I beni sono soggetti ad oneri fiscali come da legge.

- N – GESTIONE:

Gli immobili allo stato attuale risultano in parte destinati ad orto ed in parte incolti.

- O – RIEPILOGO :

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

IMMOBILI	VALORE IMMOBILE	BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	Euro 180.540,00	

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 08/06/2017

IL C.T.U.
(Geom. Selen **CRUCIANI)**