

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 105/2015**

**Promossa da :**

**Contro : -**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Marco PROCACCINI

Tecnico Estimatore: Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione beni in Procedura**

- diritti pari all'intero della Piena Proprietà su *“Appezamento di Terreno con soprastante Complesso Immobiliare destinato in parte a ristorante e in parte ad abitazione, sito in Bisenti alla C.da Troiano.*

\*\*\*\*\*

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 30/03/2016, 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.



## RELAZIONE PARTE PRIMA

### INDICE:

A. Premessa.....	pag. 3
B. Dati di Pignoramento.....	pag. 3
C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	pag. 3-4
D. Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza.....	pag. 4
d2) provenienza.....	pag. 4
d3) dati catastali.....	pag. 5
d4) situazione edilizia.....	pag. 5
d5) destinazione urbanistica.....	pag. 5
d6) confini.....	pag. 5
d7) contratto comodato.....	pag. 5-6
E. Atti pregiudizievoli:	
e1) iscrizioni.....	pag. 6
e2) trascrizioni.....	pag. 6
F. Descrizione del bene:	
f1) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi.....	pag. 6-7
G. Conformità Impianti.....	pag. 7
H. Certificazione Energetica.....	pag. 8
I. Misurazione.....	pag. 8
L. Metodo di stima adottato.....	pag. 8
M. Analisi delle caratteristiche	
m1) estrinseche.....	pag. 8
m2) intrinseche.....	pag. 8-9
N. Valore attribuibile ai beni.....	pag. 9-10
O. Proposta di vendita.....	pag. 10
P. Regime fiscale.....	pag. 10
Q. Gestione.....	pag. 10
R. Riepilogo finale.....	pag. 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 si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;
- 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, nello specifico:

**- B - DATI DI PIGNORAMENTO :**

*Gli immobili sottoposto a pignoramento per i diritti pari all'intero della piena proprietà sono siti nel Comune di Bisenti e distinti;*

N.C.T. al:

- Fog. 12 - Part. 108 – Cons. 8 are;
- Fog. 12 - Part. 107 – Cons. 11 centiare;
- Fog. 12 - Part. 1166 – Cons. 1 are 10 centiare;
- Fog. 12 - Part. 1369 – Cons. 73 are 57 centiare;
- Fog. 12 - Part. 738 – Cons. 28 are 37 centiare;

N.C.E.U. al:

- Fog. 12 - Part. 738 – Sub. 1 – Cat. D/8 – C.da Troiano;
- Fog. 12 - Part. 738 – Sub. 2 – Cat. A/3 – Cons. 8 vani – C.da Troiano;

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

Appezamento di terreno della superficie di Mq. 11.115,00 con soprastante Complesso Immobiliare destinato in parte a ristorante e in parte ad abitazione, sito in Bisenti alla C.da Troiano, e precisamente:

- **Ristorante** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 730,00 circa, destinati a ingresso, sala ristorante, cucina, angolo bar, servizi, ufficio e centrale termica;
- **Abitazione** sviluppata su due livelli, comunicanti con scala interna e precisamente:



- Piano terra della superficie di Mq. 49,00 circa destinati a cucina, Mq. 45,00 circa a portico e Mq. 43,00 circa destinati a ripostigli, con accessi indipendenti;
  - Piano primo della superficie di Mq. 117,00 circa destinato a soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.
- **Area Esterna** del complesso immobiliare è adibita in parte a parcheggio e viabilità, in parte a giardino ed in parte ad area relax con piscina<sup>1</sup>.

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

**d1) Pertinenza:**

**Immobili distinto nel N.C.E.U. del Comune di Bisenti, al Fog. 12 - Part. 738 -**

**Sub. 1-2;**

Diritti pari all'intero della piena proprietà in testa al Sig. XXXXX XXX nato a  
XXXX il XX/XX/XXXX - C.f. XXXXXXXXXXXXX;

**Appezzamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Bisenti, al Fog. 12 -**  
**Part. 107-108-1166-1369-738;**

Diritti pari all'intero della piena proprietà in testa al Sig. XXXXX XXX nato a  
XXXX il XX/XX/XXXX - C.f. XXXXXXXXXXXXX.

**d2) Provenienza:**

I beni oggetto di stima, sono pervenuti alla proprietà XXXXX XXXXX con atto di compravendita del Notaio Russo del 12/07/2012 - Rep. 106539, Trascritto a Teramo il 09/08/2012 al n. 8719 Reg. Part; precedentemente l'immobile era pervenuto al Sig. ██████████ in parte in seguito alla successione di ██████████ del 23/04/1986 n. 95 vol. 333, Trascritta a Teramo il 02/12/1986 al n. 8361 Reg. Part; in parte con atto di donazione/divisione del Notaio Bracone del 05/03/1987 - Rep. 23935, Trascritto a Teramo il 06/04/1987 al n. 2345 Reg. Part e successiva trascrizione in rettifica del 28/06/2012 al n. 7008 Reg. Part., ad accezione delle particelle 107 e 1166, pervenute con atto di permuta del Notaio Ciampini del 07/02/1997 - Rep. 140285, Trascritto a Teramo il 18/02/1997 al n. 1504 Reg. Part..

**d3) Dati Catastali:**

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Bisenti, risulta distinta:

<sup>1</sup> L'area Relax con piscina è stata realizzata in parte sulla Particella 1369 oggetto di pignoramento ed in parte sulla Particella 130 non oggetto di pignoramento.



al N.C.T.:

- Fog. 12 - Part. 107 - TERR N FORM - Cons 00.11;
- Fog. 12 - Part. 108 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Cons 08.00 - R.D. €. 3,72 - R.A. €. 3,31;
- Fog. 12 - Part. 1166 - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Cons 01.10 - R.D. €. 0,43 - R.A. €. 0,43;
- Fog. 12 - Part. 1369 - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Cons 73.57 - R.D. €. 28,50 - R.A. €. 28,50;
- Fog. 12 - Part. 738 - ENTE URBANO - Cons 28.37;

al N.C.E.U.:

- Fog. 12 - Part. 738 - Sub. 1 - Cat. D/8 - C.da Troiano;
- Fog. 12 - Part. 738 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Cons. 8 vani - C.da Troiano.

#### **d4) Situazione Edilizia:**

Dalle indagini effettuate presso all'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Bisenti il complesso immobiliare oggetto di stima, risulta realizzata antecedente il 01/09/1967;

- Permesso di Costruire n. 5 del 04/10/2002;
- Permesso di Costruire in Variante n. 5756 del 13/12/2004;
- Agibilità Parziale - Prot. 4766 del 26/10/2005.

In base alla documentazione fornita, si rileva che il terreno ha un volume residuo di fabbricabilità pari a Mc. 2399,59.

Nell'area esterna circostante il fabbricato è stata realizzata una piscina e dei pergolati, non conformi a quanto autorizzato dal Comune di Bisenti e non riportato presso l'Agenzia dell'Entrate - Territorio.

#### **d5) Destinazione Urbanistica:**

L'appezzamento di terreno in base al Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Bisenti ricade in parte in "Ambito B1 - Sottoambito di intervento Attività Turistico ricettive".

#### **d6) Confini:**

Le unità immobiliari, confinano con proprietà Di Ludovico Massimiliano-Rocco, stessa ditta, salvo se altri o varianti.

#### **d7) Contratto Comodato:**

L'appezzamento di terreno con soprastanti immobili risultano soggetti a Contratto di Comodato stipulato in data 14/10/2013 nei confronti della Sig.ra xxxxxx xxxxxx



per una durata di sei anni con scadenza in data 13/10/2019, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Pescara in data 10/10/2014 al n. 4600 serie 3T.

**- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**e1) Iscrizioni**

**Iscrizione del 09/08/2012 - Reg. Part. 1436 - Reg. Gen. 11690**

**IPOTECA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Importo €. 145.342,50

a favore [REDACTED] - C.f. [REDACTED]

Contro [REDACTED] - C.f. [REDACTED];

*Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Bisenti al Fog. 12 - Part. 108-107-1166-1369-738 (proprietà 1/1)*

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bisenti al Fog. 12 - Part. 738 - Sub. 1-2 (proprietà 1/1)*

*Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Bisenti al Fog. 12 - Part. 606-829 (enfiteusi 1/1)*

**e2) Trascrizione**

**Trascrizione del 29/04/2015 - Reg. Part. 4017 - Reg. Gen. 5428**

**ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore [REDACTED] - C.f. [REDACTED]

Contro [REDACTED] - C.f. [REDACTED];

*Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Bisenti al Fog. 12 - Part. 108-107-1166-1369-738 (proprietà 1/1)*

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Bisenti al Fog. 12 - Part. 738 - Sub. 1-2 (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. 11.115,00 con soprastante Complesso Immobiliare destinato in parte a ristorante e in parte ad abitazione, sito in Bisenti alla C.da Troiano, e precisamente:



- **Ristorante** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 730,00 circa, destinati a ingresso, sala ristorante, cucina, angolo bar, servizi, ufficio e centrale termica;
- **Abitazione** sviluppata su due livelli, comunicanti con scala interna e precisamente:
  - Piano terra della superficie di Mq. 49,00 circa destinati a cucina, Mq. 45,00 circa a portico e Mq. 43,00 circa destinati a ripostigli, con accessi indipendenti;
  - Piano primo della superficie di Mq. 117,00 circa destinato a soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.

Si fa presente che l'immobile abitazione è in uno stato di abbandono e presenta infiltrazioni d'acqua in più punti.

- **Area Esterna** del complesso immobiliare è adibita in parte a parcheggio e viabilità, in parte a giardino ed in parte ed area relax con piscina<sup>2</sup>.

I pavimenti interni sono in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio nel locale ristoro e in legno nell'abitazione.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.

Il bagno presentano rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento.

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

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica.

L'impianto elettrico secondo le vigenti norme dell'epoca nel locale ristoro mentre nell'abitazione l'impianto ha bisogno di manutenzione.

Impianto di riscaldamento a gas metano con corpi radianti nel locale ristoro, mentre nell'abitazione l'impianto ha bisogno di manutenzione.

#### **- 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.

<sup>2</sup> L'area Relax con piscina è stata realizzata in parte sulla Particella 1369 oggetto di pignoramento ed in parte sulla Particella 130 non oggetto di pignoramento.



### **- 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 marzo 2011 n.28.

### **- I- MISURAZIONE:**

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

### **- L- METODO DI STIMA:**

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione della consistenza superficiale del bene, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

### **- M- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

#### **m1) estrinseche:**

**1.1 Ambiente economico sociale:** buono. L'immobile è posto in C.da Troiano a pochi chilometri dal centro del Comune di Bisenti;

**1.2 Collegamenti stradali:** buona; l'immobile sorge a pochi metri dalla Strada Comunale.

#### **m2) intrinseche:**

**2.1 Accessibilità:** buona;

**2.2 Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su unico livello l'immobile ristoro e su due livelli l'abitazione;

**2.3 Funzionalità degli impianti :** impianto elettrico funzionante;





**2.4 Grado di finiture:** Sia i pavimenti, che gli infissi trovati in buono stato (immobile ristoro), hanno bisogno di manutenzione gli infissi dell'abitazione;

**2.5 Panoramicità:** verso altri insediamenti abitativi e terreni circostanti;

**2.6 Disponibilità:** gli immobili sono soggetti a contratto di comodato.

**- N - 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.

**Diritti pari all' intero della piena proprietà** su Immobili siti nel Comune di Bisenti, distinti al N.C.E.U.:

- Fog. 12 - Part. 738 - Sub. 1 - Cat. D/8 - C.da Troiano;

- Fog. 12 - Part. 738 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Cons. 8 vani - C.da Troiano.

al N.C.T.:

- Fog. 12 - Part. 107 - TERR N FORM - Cons 00.11;

- Fog. 12 - Part. 108 - SEMIN ARBOR - Cl. 1 - Cons 08.00 - R.D. €. 3,72 - R.A. €. 3,31;

- Fog. 12 - Part. 1166 - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Cons 01.10 - R.D. €. 0,43 - R.A. €. 0,43;

- Fog. 12 - Part. 1369 - SEMIN ARBOR - Cl. 2 - Cons 73.57 - R.D. €. 28,50 - R.A. €. 28,50;

- Fog. 12 - Part. 738 - ENTE URBANO - Cons 28.37.

Apprezzamento di terreno della superficie di Mq. 11.115,00 con soprastante Complesso Immobiliare destinato in parte a ristorante e in parte ad abitazione, sito in Bisenti alla C.da Troiano, e precisamente:

- **Ristorante** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 730,00 circa, destinati a ingresso, sala ristorante, cucina, angolo bar, servizi, ufficio e centrale termica;

- **Abitazione** sviluppata su due livelli, comunicanti con scala interna e precisamente:

- Piano terra della superficie di Mq. 49,00 circa destinati a cucina, Mq. 45,00 circa a portico e Mq. 43,00 circa destinati a ripostigli, con accessi indipendenti;

- Piano primo della superficie di Mq. 117,00 circa destinato a soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno.



Si fa presente che l'immobile abitazione è in uno stato di abbandono e presenta infiltrazioni d'acqua in più punti.

- Area Esterna del complesso immobiliare è adibita in parte a parcheggio e viabilità, in parte a giardino ed in parte ed area relax con piscina<sup>3</sup>.

	Subalterno	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Ristorante	738/1	730,00 mq	€ 400,00	€ 292.000,00
Abitazione P.T.	738/2	49,00 mq	€ 200,00	€ 9.800,00
Portico P.T.	738/2	45,00 mq	€ 50,00	€ 2.250,00
Ripostiglio P.T.	738/2	43,00 mq	€ 80,00	€ 3.440,00
Abitazione P.1	738/2	117,00 mq	€ 150,00	€ 17.550,00
Residuo edificabile	738		A Corpo	€ 25.000,00
Terreni	107-108-1166-1369	8.278,00 mq	€ 10,00	€ 82.780,00
			<b>VALORE</b>	<b>€ 432.820,00</b>

Al Valore commerciale vengono dettratti gli oneri per la rimozione delle pergole sui terreni non oggetto di vendita e le spese per la regolarizzazione della piscina.

€ 432.820,00 - € 3.820,00 = **€ 429.000,00**

#### **- O - PROPOSTA DI VENDITA :**

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

#### **- P- REGIME FISCALE:**

I beni sono ad uso personale e quindi soggetti a Tassa di Registro.

#### **- Q - GESTIONE:**

Le chiavi dell' immobile sono in possesso del comodatario, in soggetto a contratto di comodato.

#### **- R - RIEPILOGO :**

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



<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>ONERI DA DETRARRE per Opere Edilizie</b>	<b>BASE D'ASTA</b>
<i>Euro 432.820,00</i>	<i>Euro 3.820,00</i>	<i>Euro 429.000,00</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 08/08/2016

**IL C.T.U.**

**(Geom. Gabriele DI NATALE)**

Fallimenti e  
ASTE

<sup>3</sup> L'area Relax con piscina è stata realizzata in parte sulla Particella 1369 oggetto di pignoramento ed in parte sulla Particella 130 non oggetto di pignoramento.

