

**ORIGINALE**

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

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 68/2023**

**Promossa da : 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 Appartamento di Civile abitazione posto al piano terra e garage/locale di sgomero posto al piano seminterrato, di una palazzina sita in Giulianova alla Via Giardino, 45.*

**AGGIORNAMENTO PERIZIA 31/01/2024**

\*\*\*\*\*

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 06/06/2023, 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 : .....  | 3  |
| - 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: .....   | 4  |
| d4) Situazione Edilizia: .....  | 4  |
| d5) Confini:.....   | 5  |
| - E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI: .....   | 5  |
| e1) Iscrizioni .....  | 5  |
| e2) Trascrizione.....   | 6  |
| - F – DESCRIZIONE DEI BENI:.....  | 6  |
| f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse: ..... | 6  |
| - G – MISURAZIONE:.....   | 7  |
| - H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: .....  | 7  |
| h1) estrinseche:.....   | 7  |
| h2) intrinseche:.....   | 7  |
| - I – VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI: .....  | 7  |
| - L – PROPOSTA DI VENDITA : .....   | 8  |
| - M – REGIME FISCALE: .....   | 11 |
| - N – RIEPILOGO : .....   | 11 |

### - 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 Giulianova, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **17** – Part. **496** – Sub. **2** – Cat. A/2 – Cons. 6,5 vani – Via Giardino.

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

Gli immobili oggetto di procedura, sono siti nel Comune di Giulianova alla Via Giardino e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra, della superficie di Mq. 109,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno senza finestra), ripostiglio, disimpegno e tre balconi della superficie di Mq. 19,00 circa;
- Garage (Mq. 19,30 circa) e locale di sgombero (Mq. 19,19 circa) posti al piano seminterrato.

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

**d1) Pertinenza:**

**- Diritto pari all'intero della piena proprietà su immobili, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 496 – Sub. 2,** in testa alla Sig.ra: XXXXX

**d2) Provenienza:**

I beni sono pervenuti alla Sig.ra XXXXX in virtù dei seguenti atti:

- . Accettazione tacita di eredità Trascritta il 26/04/2023 al n. 4999 Reg. Part. A favore di XXXXX;
- . Atto di compravendita del Notaio XXXXX in data 06/06/2007 – Rep. 28180/5770, Trascritto a Teramo il 11/06/2007 al n. 6924 Reg. Part., acquisto dalla Sig.ra XXXXX (quota 4/6) e dalla Sig.ra XXXXX (quota 1/6);
- . Dichiarazione di successione del Sig. XXXXX del 25/07/1997, trascritta a Teramo il 16/12/2002 al n. 13023 Reg. Part., (quota 1/6), accettazione tacita di eredità il 11/06/2007 al n. 6923 Reg. Part.;
- . Nel ventennio l'unità immobiliare in oggetto figura di proprietà ai Sig.ri XXXXX per atto di compravendita del Notaio Albini in data 25/09/1981 – Rep. 31766, Trascritto a Teramo il 14/10/1981 al n. 7339 Reg. Part.,

### d3) Dati Catastali:

Gli immobili sono siti nel Comune di Giulianova, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 17 - Part. 496 – Sub. 2 – Z.c. 1 Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons 6,5 vani – Sup. Cat. 132 mq – R. €. 822,46.

### d4) Situazione Edilizia:

Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Giulianova il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di procedura, sono stati edificati con i seguenti titoli:

- Licenza di Costruire Pratica n. 5114 del 28/07/1970 – Fabbricato di civile abitazione;
- In data 17/10/1970 il Comune di Giulianova comunica la sospensione di qualsiasi determinazione in merito al progetto;
- Licenza di Costruire Pratica n. 5114 del 25/05/1972 – Fabbricato di civile abitazione;
- In data 05/01/1974 con Prot. 416 del 07/01/1974 il Geom. Dante Caprioni in qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori,
- Dichiarazione di Abitabilità n. 36 del 02/07/1974;
- Nel fascicolo viene reperito un appunto del 08/01/1975, nel quale si evidenzia che la pratica è stata inoltrata in Pretura a Giulianova.
- in data 28/11/2023 alle ore 13.03.27 mi perveniva mezzo posta certificata dall' Arch. Raffaele Di Marcello – Prot. 0049751/2023 del 28/11/2023 quanto segue:

**Oggetto:** Richiesta conformità titoli edilizi procedura n. 68/2023.

In relazione a quanto richiesto con mail acquisita al protocollo comunale al n. 44980 in data 26/10/2023 si rappresenta che la documentazione presente in archivio non consente di accertare lo stato legittimo dell'immobile in relazione allo stato di fatto in quanto l'unico titolo edilizio reperibile (permesso di costruzione n. 5114 del 25/05/1972) non corrisponde all'immobile realizzato e risulta rilasciata Dichiarazione di Abitabilità relativa ai soli piani abitabili terra, primo e seminterrato con riferimento al permesso sopra indicato.

Sono stati, inoltre, rilasciate concessione edilizia in sanatoria n. 367 del 03/03/1990 e n. 2051 del 06/06/1996, con le quali venivano sanati i locali sottotetto e le modifiche ai locali seminterrati, rappresentando la situazione attuale del manufatto edilizio nella sua interezza facendo, però, riferimento al permesso di costruzione n. 5114 del 25/05/1972 i cui elaborati sono totalmente difformi dallo stato di fatto.

Si evidenzia che l'immobile ricade in area a vincolo paesaggistico e, pertanto, occorre verificare la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria ex art. 167 del DLgs 42/2004.

Pertanto, riservandosi ulteriori approfondimenti sulla legittimità dell'immobile, allo stato attuale e vista la documentazione ad oggi reperita, si comunica che non è possibile, in tempi brevi, accertare l'eventualità sanabilità delle presunte opere eseguite in difformità dei titoli edilizi e, di conseguenza, quantificarne i costi.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Considerando che non è stato possibile constatare in accordo ai tecnici Comunali, se la documentazione fornita dall' Ente è completa di tutti gli elaborati, si è potuto constatare che dalla documentazione fornita l'immobile non è conforme alla documentazione in mio possesso.

**d5) Confini:**

Gli immobili oggetto di stima, confinano con proprietà sub. 1 (Barcaroli Claudio e Davide Romeo), area condominiale, salvo se altri o varianti.

**- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**e1) Iscrizioni**

**Iscrizione del 11/06/2007 - Reg. Part. 2360 - Reg. Gen. 10931 -**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO

a favore XXXXX

Contro XXXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 496 - Sub. 2 - (Proprietà 1/1)*

**Iscrizione del 22/02/2013 - Reg. Part. 250 - Reg. Gen. 2663 -**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore XXXXX

Contro XXXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 496 - Sub. 2 - (Proprietà 1/1)*

**Iscrizione del 22/02/2013 - Reg. Part. 251 - Reg. Gen. 2664 -**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore XXXXX

Contro XXXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 496 - Sub. 2 - (Proprietà 1/1)*

**Iscrizione del 10/09/2019 - Reg. Part. 1815 - Reg. Gen. 13004 -**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA

RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO

a favore XXXXX

Contro XXXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 496 – Sub. 2 - (Proprietà 1/1)*

## e2) Trascrizione

**Trascrizione del 18/04/2023 - Reg. Part. 4723 - Reg. Gen. 6689 -**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXXX

Contro XXXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Fog. 17 - Part. 496 – Sub. 2 - (Proprietà 1/1)*

## - F – DESCRIZIONE DEI BENI:

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

Gli immobili oggetto di procedura, sono siti nel Comune di Giulianova alla Via Giardino e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra, della superficie di Mq. 109,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno senza finestra), ripostiglio, disimpegno e tre balconi della superficie di Mq. 19,00 circa;
- Garage (Mq. 19,30 circa) e locale di sgombero (Mq. 19,19 circa) posti al piano seminterrato.

Pavimenti e rivestimenti in parte in ceramica monocottura ed in parte in parquet.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, con tapparelle in plastica.

I bagni sono rivestiti in ceramica monocottura e dotato di sanitari in ceramica, presentano tracce di condensa.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce.

L'impianto termo/idrico a caldaia con radiatori in alluminio.

Gli impianti elettrici ed idrici hanno bisogno di essere revisionati.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinari e straordinaria.

Il piano seminterrato dell'immobile (garage e locale di sgombero) presenta diverse infiltrazioni sui muri controterra.

Nell'area esterna, condominiale, sono stati rilevati cedimenti sul marciapiede lato nord ed ovest, con cedimenti dal piano orizzontale.

L'esecutato comunica che nell'ultimo anno ha dovuto effettuare dei lavori invadenti al piano seminterrato per una risalita delle acque nere condominiali nel proprio appartamento.

#### **- G – MISURAZIONE:**

La superficie della porzione di fabbricato è stata calcolata in base alla documentazione catastale.

#### **- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

##### **h1) estrinseche:**

- **Ambiente economico sociale:** buono. L'immobile è posto in una zona semicentrale del Comune di Giulianova - Via Giardino.

- **Collegamenti stradali:** buoni. L'immobile è posto in una traversa della strada comunale che porta all'Ospedale di Giulianova;

##### **h2) intrinseche:**

- **Accessibilità:** buona. L'immobile è accessibile mediante area condominiale.

- **Funzionalità Generale:** buona. L'appartamento sorge su unico piano.

- **Funzionalità degli impianti** funzionanti ma da revisionare.

- **Grado di finiture:** dell'epoca della realizzazione, in mediocre stato.

- **Panoramicità:** verso altri insediamenti residenziali.

- **Esistono Licenze:** Esistenti ma non conformi (vedi pag.4).

- **Disponibilità:** l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

- **Condominio:** non presente, l'immobile è gestito dai singoli condomini.

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

In base alla descrizione sopra riportata, 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, comprensivo dell'area esterna comune e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

**Diritti pari all'intero della Piena** proprietà su **Appartamento di civile abitazione, garage/locale di sgombero**, siti nel **Comune di Giulianova**, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 17 - Part. 496 – Sub. 2 – Z.c. 1 Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons 6,5 vani – Sup. Cat. 132 mq – R. €. 822,46.

Precisamente:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra, della superficie di Mq. 109,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno senza finestra), ripostiglio, disimpegno e tre balconi della superficie di Mq. 19,00 circa;
- Garage (Mq. 19,30 circa) e locale di sgombero (Mq. 19,19 circa) posti al piano seminterrato.

Per il calcolo, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2022 per il Comune di Giulianova, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione residenziale:

**genzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
Provincia: TERAMO  
Comune: GIULIANOVA  
Fascia/zona: Semicentrale/PAESE: PIAZZA DELLA LIBERTÀ, VIA GRAMSCI, VIA FERMI, VIALE DELLO SPLENDORE, VIA MIGLIORI, VIA CERULLI, VIA DEL CAMPETTO  
Codice zona: C12  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Per il 2° semestre 2022 resta sospeso la rilevazione nelle zone costiere dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 950                   | 1400 | L                | 3,3                            | 4,9 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 640                   | 960  | L                | 2,2                            | 3,3 | N                |
| Automesse                    | Normale            | 480                   | 680  | L                | 2,4                            | 3,4 | N                |
| Box                          | Normale            | 560                   | 800  | L                | 2,9                            | 4,1 | N                |
| Posti auto coperti           | Normale            | 360                   | 500  | L                | 1,8                            | 2,6 | N                |
| Posti auto scoperti          | Normale            | 250                   | 360  | L                | 1,3                            | 1,9 | N                |
| Vile e Villini               | Normale            | 1200                  | 1700 | L                | 4,2                            | 5,9 | N                |



### **Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale**

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

#### **- Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

#### **- Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

#### **- Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

#### **- Tipo di procedura KP**

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di difforme): 0,75

### **Consistenza commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio<sup>1</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>2</sup> del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle

---

<sup>1</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>2</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

| DESTINAZIONE  | SUPERFICIE | COEFF. | COMMERCIALE   |
|---------------|------------|--------|---------------|
| Appartamento  | 109,00     | 1,00   | 109,00        |
| Balcone       | 19,00      | 0,30   | 5,70          |
| Garage        | 19,30      | 0,40   | 7,72          |
| Loc. Sgombero | 19,19      | 0,40   | 7,67          |
| <b>Totale</b> |            |        | <b>130,09</b> |

**Parametri:**

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenza)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,75 = \mathbf{0,486}$$

**Valore unitario immobili**

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

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€}/\text{mq } 1.175,00 \times 0,486 = \mathbf{\text{€. } 571,05}$$

$$\text{Mq. } 130,09 \text{ €} \times \text{€. } 571,05 = \text{€. } 74.287,89$$

A detrarre oneri per il ripristino dello stato dei luoghi ed eventuali sanatorie (oneri, spese tecniche, ecc).

$$\mathbf{\text{€. } 74.287,89 - 20\% = \text{€. } 59.430,31}$$

Considerando che l'immobile oggetto di stima non risulta conforme allo stato autorizzato in Comune viene decurtata la somma per le opere di demolizioni delle aree abusive, da una sovrapposizione sommaria dell'immobile, l'area non in sagoma risulta pari ad una superficie pari a 20,00 Mq. circa. Considerando i prezzi di mercato attuali ed

il Prezziario Regionale Regione Abruzzo gli oneri da detrarre ammontano ad €. 9.000,00 circa.

$$\underline{\underline{\text{€. 59.000,00} - \text{€. 9.000,00} = \text{€. 50.000,00}}}$$

**- 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 50.000,00</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 31/01/2024

**IL C.T.U.**

**(Geom. Selena CRUCIANI)**