



**ORIGINALE**

## TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO ESECUCIONI IMMOBILIARI



**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 48/2025**



**Promossa da : XXXX**

**Contro : XXXX**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio Conciatori  
Tecnico Estimatore: Geom. Selena CRUCIANI

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione beni in Procedura: *Diritti Pari all'intero della Piena Proprietà su Porzione di fabbricato in corso di ricostruzione (danni causati dal sisma del 06/04/2009 con aggravamento del sisma 2016) posto al piano terra/primo/secondo, sita in Isola del Gran Sasso D'Italia alla Frazione Trignano.***

\*\*\*\*\*

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 11/06/2025, 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.

## ASTE GIUDIZIARIE® **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
d6) Condominio: .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
d7) Occupazione Immobile: .....	5
- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI: .....	5
e1) Iscrizioni .....	5
e2) Trascrizione .....	5
e3) Annotazioni .....	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: .....	8
- L – PROPOSTA DI VENDITA : .....	11
- M – REGIME FISCALE: .....	11
- N – RIEPILOGO : .....	11

## ASTE GIUDIZIARIE® **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 Isola del Gran sasso D'Italia, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 2 – Part. 58 – Sub. 14 – Cat. A/4 – Cons. 7 vani – Frazione Trignano.

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

L'immobile oggetto di procedura, è parte di un aggregato sito nel Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia alla Frazione Trignano, denominato “Consorzio Recchia-Rapacchietta”, l'immobile si affaccia sulla piazza principale della frazione, l'ingresso della porzione di fabbricato è posta su una strada laterale.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, comunicanti da scale interne e precisamente:

- Piano terra della superficie di Mq. 73,30 circa, costituito da ingresso (Mq. 9,35 circa) e locali cantina (Mq. 63,95 circa);
- Piano primo della superficie di Mq. 86,30 circa, costituito da cinque vani e locale forno;
- Piano secondo della superficie di Mq. 83,20 circa, costituito da cinque vani e balcone (Mq. 6,60 circa) l'area esterna destinata a balcone non è riportata nella scheda catastale.

L'unità immobiliare è in corso di ristrutturazione per riparazione dei danni subiti dal sisma del 2009 e successivo aggravamento del sisma 2016, i lavori non risultano ultimati ed attualmente sono sopresi.

## **- 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 Isola del Gran Sasso D'Italia al Fog. 2 - Part. 58 – Sub. 14,** in testa alla Sig.ra XXXX

La Sig.ra XXXX risulta deceduta in data XXXX

### **d2) Provenienza:**

Il bene è pervenuto per la quota di piena proprietà alla Sig.ra XXXX con atto di compravendita del Notaio Campitelli in data 08/03/2006 – Rep. 22480/3893, Trascritto a Teramo il 13/03/2006 al n. 4884/3025 Reg. Part. Dal Sig. XXXX

Precedentemente al Sig. XXXX era pervenuto con atto di divisione del Notaio Bracone in data 07/03/1996 – Rep. 82241, Trascritto a Teramo il 22/03/1996 al n. 3641/2658 Reg. Part., divisione XXXX.

Precedentemente ai Sig.ri XXXX era pervenuta in virtù di successione legale in morte del Sig. XXXX deceduto in data 05/05/1987, giusta denuncia n. 84 vol. 345, Trascritto a Teramo il 21/08/1989 al n. 8536/594 Reg. Part. E relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per Notar Bracone del 07/03/1996 – Rep. 82241, Trascritto a Teramo il 26/11/2018 ai nn. 16250/11234. Nel quadro “D” della nota di successione viene indicato che “la moglie XXXX ha rinunciato all’eredità del proprio marito, giusto atto Notar Bracone del 30/10/1987 – Rep. 28098, registrato a Teramo il 19/11/1987 al n. 2638 – serie I Vol. 29.

#### **d3) Dati Catastali:**

L’immobile è sito nel Comune di Isola del Gran Sasso D’Italia, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 2 - Part. 58 – Sub. 14 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons 7 vani – Sup. Cat. 206/205 mq – R. €. 278,37.

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

Dalla documentazione acquisita dall’Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Isola del Gran Sasso D’Italia, il fabbricato su cui insiste l’ immobile oggetto di procedura, è stato edificato antecedente al 01/09/1967, successivamente:

- S.C.I.A. – Prot. 11648 del 13/12/2016 ed Attestazione di Avvenuto Deposito sismico – Prot. 5316 del 02/03/2017;
- Inizio Lavori delle parti strutturali in data 15/03/2017;
- S.C.I.A. in Variante – Prot. 5186 del 26/06/2017;
- S.C.I.A. in Variante – Prot. 121 del 05/01/2018 e Variante Genio Civile 2429/2018-MUD – Prot. 219093 del 01/08/2018;
- Sospensione lavori del 25/01/2021 per richiesta aggravamento sisma 2016.

L’immobile risulta colpito dal sisma del 06/04/2009 ed i lavori sono stati sospesi per richiesta aggravamento del sisma 2016. Come da comunicazione del Direttore dei Lavori sono previsti lavori di finiture, comprensive di infissi ed impianto elettrico base ed idrico sanitario base, ma non è previsto impianto di riscaldamento. Allo stato attuale i lavori sono sospesi.

**d5) Confini:**

L'immobile oggetto di stima, confina con proprietà XXXX, Strada Comunale, salvo se altri o varianti.

**d7) Occupazione Immobile:**

L'immobile è in corso di riparazione a causa dei danni causati dal sisma del 2009 ed aggravamento del sisma 2016, l'accesso è consentito al Direttore dei Lavori ed alla ditta esecutrice dei lavori.

**- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**e1) Iscrizioni**

**Iscrizione del 13/03/2006 - Reg. Part. 1111 - Reg. Gen. 4885 -**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - €. 196.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Isola Del Gran sasso D'Italia al Fog. 2 - Part. 58 - Sub. 14 - (Proprietà 1/1)*

**Iscrizione del 31/08/2006 - Reg. Part. 4617 - Reg. Gen. 16762 -**

IPOTECA LEGALE

ISCRIZIONE A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL' ART. 16 DLGS

N. 46 DEL 26/02/99 - €. 21.857,98

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Isola Del Gran sasso D'Italia al Fog. 2 - Part. 58 - Sub. 14 - (Proprietà 1/1)*

**e2) Trascrizione**

**Trascrizione del 27/02/2009 - Reg. Part. 2596 - Reg. Gen. 3732 -**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Isola Del Gran sasso D'Italia al Fog. 2 - Part. 58 – Sub. 14 - (Proprietà 1/1)*

**Trascrizione del 10/11/2016 - Reg. Part. 9838 - Reg. Gen. 14545 -**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Isola Del Gran sasso D'Italia al Fog. 2 - Part. 58 – Sub. 14 - (Proprietà 1/1)*

**Trascrizione del 13/03/2025 - Reg. Part. 3360 - Reg. Gen. 4388 -**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Isola Del Gran sasso D'Italia al Fog. 2 - Part. 58 – Sub. 14 - (Proprietà 1/1)*

### **e3) Annotazioni**

----

### **- F – DESCRIZIONE DEI BENI:**

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

L'immobile oggetto di procedura, è parte di un aggregato sito nel Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia alla Frazione Trignano, denominato "Consorzio Recchia-Rapacchietta", l'immobile si affaccia sulla piazza principale della frazione, l'ingresso della porzione di fabbricato è posta su una strada laterale.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, comunicanti da scale interne e precisamente:

- Piano terra della superficie di Mq. 73,30 circa, costituito da ingresso (Mq. 9,35 circa) e locali cantina (Mq. 63,95 circa);
- Piano primo della superficie di Mq. 86,30 circa, costituito da cinque vani e locale forno;



- Piano secondo della superficie di Mq. 83,20 circa, costituito da cinque vani e balcone (Mq. 6,60 circa) l'area esterna destinata a balcone non è riportata nella scheda catastale.

L'unità immobiliare è in corso di ristrutturazione per riparazione dei danni subiti dal sisma del 2009 e successivo aggravamento del sisma 2016, i lavori non risultano ultimati ed attualmente sono sopresi.

Le lavorazioni svolte sono: realizzazioni di divisori interni, solai, riconsolidamento, nei lavori da effettuare sono previsti lavori di finiture ed impianti basi escluso impianto termico.

#### - G – MISURAZIONE:

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

#### - H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

##### h1) estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** buono. L'immobile è posto in una zona centrale della Frazione Trignano, vicino la piazza principale;
- **Collegamenti stradali:** buoni. L'ingresso della porzione di fabbricato sorge su strada Comunale a pochi metri dalla strada principale ed a pochi chilometri dall'Autostrada dei Parchi A24;

##### h2) intrinseche:

- **Accessibilità:** non buona. L'immobile attualmente è in corso di riparazione, quindi non accessibile;
- **Funzionalità Generale:** buona. L'appartamento sorge su tre piani;
- **Funzionalità degli impianti:** non presenti;
- **Grado di finiture:** non presenti;
- **Panoramicità:** verso altri insediamenti residenziali;
- **Esistono Licenze:** Esistenti;
- **Disponibilità:** l'immobile è un cantiere;

**- 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, considerando che attualmente è un cantiere e che le opere di finitura, impianto elettrico base ed impianto sanitario base, ma privo di impianto di riscaldamento, sono comprese nel finanziamento sisma 2009, 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 Porzione di fabbricato in corso di riparazione (danni causati dal sisma del 06/04/2009 con aggravamento del sisma 2016), sito nel Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, distinto nel N.C.E.U. al distinto nel N.C.E.U. al Fog. 2 - Part. 58 – Sub. 14 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons 7 vani – Sup. Cat. 206/205 mq – R. €. 278,37.**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Appartamento - Piano T-1-2	178,85 mq circa
Balcone - Piano 2	6,60 mq circa
Cantina – Piano T	73,30 mq circa

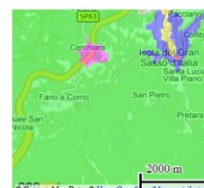
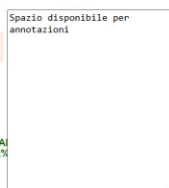
Per il calcolo, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2024 per il Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione residenziale:

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

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
Provincia: **TERAMO**  
Comune: **ISOLA GRAN SASSO ITALIA**  
Fascia/zona: **Extraurbana (FRAZIONI): 20D (%20 PRETARA, %20 FANO (%20 A (%20 CORNO (%20 CASAI (%20 SAN (%20 NICOLA (%20 TRIGNANO (%20 SAN (%20 MASSIMO (%20 E (%20 RESTANTE (%20**  
Codice zona: **R5**  
Microzona: **0**  
Tipologia prevalente:  
Destinazione:

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora 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	410	610	L	1,4	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	280	420	L	1	1,4	N
Autorimesse	Normale	200	280	L	,8	1,2	N
Box	Normale	240	330	L	1	1,4	N
Ville e Villini	Normale	570	800	L	1,8	2,6	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

### **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 superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

<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).

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	COMMERCIALE
Appartamento Piano T-1-2	178,85	1,00	178,85
Balcone - Piano 2	6,60	0,30	1,98
Cantina – Piano T	73,30	0,50	36,75
<b>Totale</b>			<b>217,58</b>

**Parametri:**

Vetustà KV = 1,10 (da 0 a 5 anni)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 1,10 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,99}$$

Parametri correttivi al valore → €/mq 350,00 x 0,99 = €. 346,50

Il valore unitario delle unità Immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{Mq. } 217,58 \text{ €} \times \text{€} \text{ } 346,50 = \text{€} \text{ } 75.391,47$$

A detrarre oneri per la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi, per lo stato in cui versa il fabbricato (lavori da ultimare), tempi di ultimazione dei lavori, quindi la non immediata disponibilità dell'immobile ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 30%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

$$\text{€} \text{ } 75.826,63 - 30\% = \text{€} \text{ } 52.774,02$$

**Arrotondato € 53.000,00**

**- 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:

<b>IMMOBILI</b>	<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>BASE D'ASTA</b>
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Euro 53.000,00</b>	

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 09/08/2025

**IL C.T.U.**

**(Geom. Selena CRUCIANI)**