



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 156/2020

Promossa da : XXXXX

Contro : XXXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: CHIARIMENTI PROCEDURA 156/2020

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, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 12/06/2024, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, in verifica della correttezza della relazione di stima del Geom. XXXXX, nonché delle osservazioni formulate, nonché alla verifica della divisibilità.

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

-1- PREMESSA:	2
-2- DATI DI PIGNORAMENTO :	2
-3- DATI CATASTALI:	3



-3. 1 – LOTTO 1.....	3
-3. 2 – LOTTO 2.....	3
-3.3 – LOTTO 4.....	3
-3.4 – LOTTO 5.....	3
-3.5 – LOTTO 6.....	4
-3.6 – LOTTO 7.....	4
-4- RISPOSTA AL QUESITO:	4
4.1 Verifica Tecnico/Amministrativa	4
4.1.1 Immobili Lotto N°1 – Sant'Egidio alla V.ta C.so Adriatico	4
4.1.2 Immobili Lotto N°2 – Sant'Egidio alla V.ta C.so Adriatico	5
4.1.3 Immobili Lotto N°3 – Sant'Egidio alla Via Matteotti	6
4.1.4 Immobili Lotto N°4 – Sant'Egidio alla Via Matteotti	6
4.1.5 Immobili Lotto N°5 – Martinsicuro – Piazza L. Da Vinci.....	6
4.1.6 Immobili Lotto N°6 – Martinsicuro – Piazza L. Da Vinci.....	8
4.1.7 Immobili Lotto N°7 – Sant'Egidio alla Vibrata – Via Raffaello	9
4.1.8 Immobili Lotto N°8 – Sant'Egidio alla Vibrata – Via Raffaello	9
-5- CONCLUSIONI GENERALI	10

-1- PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico, 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;
- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari ed in particolare:

-2- DATI DI PIGNORAMENTO :

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono distinte al **N.C.E.U.** del Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio **14** – Part. **185** – Sub. **8** – A/2 – Proprietà 1/1; (*LOTTO 2*)¹
- Foglio **14** – Part. **185** – Sub. **4** – A/7 – Proprietà 1/1; (*LOTTO 1*)
- Foglio **13** – Part. **435** – Sub. **1** – A/3 – Proprietà 1/1; (*LOTTO 3*)²
- Foglio **13** – Part. **178** – Sub. **15** – C/6 – Proprietà 1/2; (*LOTTO 8*)³
- Foglio **14** – Part. **185** – Sub. **3** – C/6 – Proprietà 1/2; (*LOTTO 1*)
- Foglio **13** – Part. **210** – Sub. **7** – F/5 – Proprietà 1/2; (*LOTTO 4*)⁴

¹ Dalla visura catastale il Sig. XXXXX risulta proprietario della nuda proprietà, con usufrutto del Sig. XXXXX.

² L'immobile è stato venduto con Decreto di trasferimento immobili – Rep. 920 del 23/11/2022 – Trascritto in data 07/02/2023 RP 1628.

³ L'immobile è stato venduto con Atto di vendita – Rep. 1172 del 23/06/1981 – Registrato in data 13/07/1981 n. 1891, Trascritto in data 13/07/1981 n. 6295 ma ad oggi non risulta volturato a nome del Sig. XXXXX.



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono distinte al **N.C.E.U.** del Comune di **Martinsicuro** e precisamente:

- Foglio **27** – Part. **94** – Sub. **4** – C/1 – Proprietà 1/3; (**LOTTO 6**)
- Foglio **27** – Part. **94** – Sub. **6** – A/2 – Proprietà 1/3; (**LOTTO 5**)
- Foglio **27** – Part. **94** – Sub. **5** – C/6 – Proprietà 1/6; (**LOTTO 5**)

Il terreno oggetto di pignoramento è distinto al **N.C.T.** del Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio **15** – Part. **1459** – TERRENO – Proprietà 1/1; (**LOTTO 7**)

-3- DATI CATASTALI:

-3.1 – LOTTO 1

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte al **N.C.E.U.** del Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio **14** – Part. **185** – Sub. **3** – Cat. C/6 – Cl. U – Cons. 68 mq – Sup. Cat. 75 mq – R. €. 101,85; – Proprietà 1/1 – XXXXX
- Foglio **14** – Part. **185** – Sub. **4** – Cat. A/7 – Cl. 1 – Cons. 9 vani – Sup. Cat. 239/219 mq – R. €. 790,18; – Proprietà 1/2 – XXXXX

-3.2 – LOTTO 2

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte al **N.C.E.U.** del Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio **14** – Part. **185** – Sub. **8⁵** – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 157/149 mq – R. €. 587,47; – Nuda Proprietà 1/1 – XXXXX

-3.3 – LOTTO 4

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte al **N.C.E.U.** del Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio **13** – Part. **210** – Sub. **7** – Cat. F/5 – Proprietà 1/3 – XXXXX

-3.4 – LOTTO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte al **N.C.E.U.** del Comune di **Martinsicuro** e precisamente:

⁴ Dalla visura catastale il Sig. Alfonsi Mario risulta comproprietario dell'immobile di 1/3, il pignoramento e la nota è per la quota di 1/2.



- Foglio 27 – Part. 94 – Sub. 6 – Z.c. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 7 vani –
Sup. Cat. 153/143 mq –R. €. 433,82; – Proprietà 1/3 – XXXXX

- Foglio 27 – Part. 94 – Sub. 5 – Z.c. 1 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 45 mq –
Sup. Cat. 50 mq –R. €. 116,20; – Proprietà 1/3 – XXXXX

-3.5 – LOTTO 6

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte al **N.C.E.U.** del
Comune di **Martinsicuro** e precisamente:

- Foglio 27 – Part. 94 – Sub. 4 – Z.c. 1 – Cat. C/1 – Cl. 2 – Cons. 63 mq –
Sup. Cat. 71 mq –R. €. 1.499,95; – Proprietà 1/3 – XXXXX

-3.6 – LOTTO 7

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte al **N.C.T.** del
Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio 15 – Part. 1459 – SEMIN ARBOR – Cl. 2 – Sup. 00.07 – R.D. €. 0,04 – R. A. €. 0,03; – Proprietà 1/1 – XXXXX

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – in
relazione a quanto emerso nel corso delle attività peritali di verifica e
precisamente:

-4- RISPOSTA AL QUESITO:

Gli Immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Sant'Egidio alla
Vibrata per quanto riguarda la proprietà XXXXX e nel Comune di
Martinsicuro e Sant'Egidio alla Vibrata per quanto riguarda la proprietà
XXXXX.

Nello specifico si procederà alla verifica dell'elaborato peritale a firma del
Geom. XXXXX al fine di dare risposta a quanto richiesto dal G.E.

4.1 Verifica Tecnico/Amministrativa

L'attività è stata svolta mediante la verifica sia delle quote di proprietà che
dello stato dei vari immobili e precisamente:

4.1.1 Immobili Lotto N°1 – Sant'Egidio alla V.ta C.so Adriatico

-Appartamento di Civile abitazione (Part. 185 sub.4) posto al piano
primo, della superficie catastale di mq. 222,40 circa , costituito da un

⁵ Sull'immobile grava l'usufrutto del Sig. Alfonsi Arturo, lo stesso deve essere cancellato.



ingresso soggiorno, cucina, locale pluriuso, disimpegno, n.3 camere da letto, tre bagni e balconi/terrazza .

-Rimessa, posta al piano seminterrato per una superficie catastale di Mq. 72,00 circa.

L'Appartamento risulta in Piena Proprietà (1/1) del *de cuius* Alfonsi Mario mentre la Rimessa risulta per ½ Piena proprietà (che non risulta divisibile)

Considerazioni sul punto

Allo stato attuale, prima di poter procedere alla vendita del bene occorre regolarizzare l'accettazione/rinuncia dell'eredità da parte degli eredi del *de cuius* esecutato. Per quanto riguarda il valore di stima, si ritiene che possa essere congruo per un valore di €. 160.000,00 al netto delle considerazioni tutte circa la mancata garanzia per vizi, etc...

4.1.2 Immobili Lotto N°2 – Sant'Egidio alla V.ta C.so Adriatico

-Appartamento di Civile abitazione (Part. 185 sub.8) posto al piano terra/rialzato, della superficie catastale di mq. 129,00 circa , costituito da un ingresso soggiorno, angolo cottura, studio, n.2 camere, due bagni, ripostiglio e portico per una superficie di Mq. 12.40;
Fondaco/Ripostiglio (Part. 185 sub.8) posto al piano seminterrato per una superficie catastale di Mq. 45,00 circa.

L'Appartamento risulta in Nuda Proprietà (1/1) del *de cuius* XXXXX mentre l'usufrutto ancora risulta trascritto a nome del padre defunto XXXXX (**il pignoramento è stato eseguito per la Piena Proprietà**)

Considerazioni sul punto

Allo stato attuale, prima di poter procedere alla vendita dell'intero della piena proprietà occorre procedere alla cancellazione dell'usufrutto, nonché regolarizzare l'accettazione/rinuncia dell'eredità da parte degli eredi del *de cuius* esecutato. Per quanto riguarda il valore di stima, si ritiene che possa essere congruo per un valore di €. 95.000,00 al netto delle considerazioni tutte circa la mancata garanzia per vizi, etc...



4.1.3 Immobili Lotto N°3 – Sant'Egidio alla Via Matteotti

Dalla verifica del titolo di proprietà del **LOTTO N°3** è emerso che a tutt'oggi l'immobile risulta **VENDUTO** con Decreto di Trasferimento del 23/11/2022 Rep. 920 – trascritto in data 07/02/2023 Rep. 1628.

4.1.4 Immobili Lotto N°4 – Sant'Egidio alla Via Matteotti

-Lastrico Solare (Part. 210 sub 7) posto al piano terzo, della superficie catastale di mq. 261,00 circa. L'immobile risulta di Proprietà per 1/3 del *de cuius* XXXXX in quanto non è stata effettuata la successione di morte del Sig. Alfonsi Arturo intestatario della quota di 1/3 della piena proprietà.

(il pignoramento è stato eseguito per quota di 1/2 della Piena Proprietà)

Considerazioni sul punto

Il bene risulta divisibile in due quote.

Dalla verifica ipo/catastale è emerso che a tutt'oggi non risulta l'accettazione e/o la rinuncia all'eredità del *de cuius* XXXXX che risulta comproprietario dei beni per la quota di 1/3. Conseguentemente **si ritiene che il Pignoramento sia stato trascritto ERRONEAMENTE PER LA QUOTA DI 1/2**, in capo all'esecutato XXXXX in assenza di successione ereditaria del Sig. XXXXX **la quota è pari ad 1/3 della Piena Proprietà.** Pertanto allo stato attuale necessita la redazione della successione della quota di 1/3 in capo ad *de cuius* XXXXX per poi procedere alla definizione dell'iter per l'accettazione dell'eredità del *de cuius* esecutato XXXXX con beneficio dell'inventario a favore di XXXXX, trascritta in data 19/07/2024 reg. gen. 9218.

4.1.5 Immobili Lotto N°5 – Martinsicuro – Piazza L. Da Vinci

-Appartamento di Civile abitazione (Part. 94 sub.6) posto al piano primo, della superficie catastale di mq. 146,00 circa, costituito da un ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere, due bagni, ripostiglio e balconi, per una superficie catastale di Mq. 42,00 circa nonché parti comuni posti al piano terra e seminterrato,

-Rimessa/Cantina (Part. 94 sub.5) posto al piano seminterrato per una



superficie catastale di Mq. 101,00 circa.

----Conformità Edilizia

L'immobile risulta edificato con C.E. del 06/05/1971 (variante in sostituzione dell'originaria richiesta di licenza edilizia del 26/08/1970 prot. 3902. Successivamente veniva rilasciata una licenza edilizia in data 25/07/1974 per la sopraelevazione del secondo piano (con modifiche della soprintendenza) . In data 27/12/1976 pratica 70/70 veniva rilasciata l'agibilità dell'edificio.

Allo stato attuale l'edificio risulta difforme dai titoli edilizi.

In data 23/03/1986 prot. 1202 veniva inoltrata al comune di Martinsicuro domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85. A tutt'oggi la pratica risulta ancora sospesa per carenza di documentazione e per il pagamento degli oneri relativi all'oblazione e agli oneri concessori.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrata anche la presenza di un box lavanderia posto sul balcone, nonché l'assenza di un muro divisorio e della porta di collegamento disimpegno/soggiorno. La copertura risulta realizzata con pannelli di fibro-cemento- amianto.

Considerazioni sul punto

Allo stato attuale, sulla base della conformazione della planimetria del bene, non ci sono possibilità di individuare la quota della Sig.ra XXXXX pari ad 1/3 in quanto risulta **NON DIVISIBILE**.

Per quanto riguarda il valore di stima, in considerazione delle criticità che gravano sull'immobile, dello stato in cui versa l'unità immobiliare nonché della presenza della copertura in eternit, il valore dello stesso può essere ragionevolmente pari a:

$$\underline{\underline{€. 80.000,00^6 * 1/3}} = \dots\dots\dots \underline{\underline{€. 26.700,00}}$$

Si ritiene che possa essere congruo un valore di

$$(\underline{\underline{€.26.7000,00-25\%}})= \underline{\underline{€. 20.025,00}}$$

al netto delle considerazioni tutte circa la mancata garanzia per vizi, etcc...

⁶ Al netto degli oneri per la sanatoria, ed eventuale ripristino dello stato dei luoghi, etcc..



4.1.6 Immobili Lotto N°6 – Martinsicuro – Piazza L. Da Vinci

-Locale commerciale (Part. 94 sub.4) posto al piano terra/rialzato della superficie catastale di mq. 74,00 circa , costituito da due vani e servizi, parti comuni poste al piano terra e seminterrato.

----Conformità Edilizia

L'immobile risulta edificato con C.E. del 06/05/1971 (variante in sostituzione dell'originaria richiesta di licenza edilizia del 26/08/1970 prot. 3902. Successivamente veniva rilasciata una licenza edilizia in data 25/07/1974 per la sopraelevazione del secondo piano (con modifiche della soprintendenza) . In data 27/12/1976 pratica 70/70 veniva rilasciata l'agibilità dell'edificio.

Allo stato attuale l'edificio risulta difforme dai titoli edilizi.

In data 23/03/1986 prot. 1202 veniva inoltrata al comune di Martinsicuro domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85. A tutt'oggi la pratica risulta ancora sospesa per carenza di documentazione e per il pagamento degli oneri relativi all'oblazione e agli oneri concessori.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrata la copertura realizzata con pannelli di fibro-cemento- amianto.

Considerazioni sul punto

Allo stato attuale, sulla base della conformazione della planimetria del bene, non ci sono possibilità di individuare la quota della Sig.ra XXXXX Capece Cinzia pari ad 1/3 in quanto risulta **NON DIVISIBILE**.

Per quanto riguarda il valore di stima, in considerazione delle criticità che gravano sull'immobile, dello stato in cui versa e della presenza della copertura in eternit, il valore dello stesso può essere ragionevolmente pari a:

$$\underline{\underline{€. 36.000,00^7 * 1/3}} = \dots\dots\dots \underline{\underline{€. 12.000,00}}$$

Si ritiene che possa essere congruo un valore di:

$$(\underline{\underline{€. 12.000,00}} - 25\%) = \underline{\underline{€. 9.000,00}}$$

⁷ Al netto degli oneri per la sanatoria, ed eventuale ripristino dello stato dei luoghi, etc..



al netto delle considerazioni tutte circa la mancata garanzia per vizi, etc...

4.1.7 Immobili Lotto N°7 – Sant'Egidio alla Vibrata – Via Raffaello

-Appezamento di Terreno (Part. 1459) della superficie catastale di mq. 7,00 circa, dalla sovrapposizione del catastale con il satellite, **l'area è posta lungo la strada comunale Via Raffaello.**

Considerazioni sul punto

Allo stato attuale, l'area risulta destinata a strada comunale, pertanto il valore dello stesso è pari a zero.



4.1.8 Immobili Lotto N°8 – Sant'Egidio alla Vibrata – Via Raffaello

Dalla verifica del titolo di proprietà del **LOTTO N°8** è emerso che a tutt'oggi l'immobile risulta **VENDUTO** con Atto di vendita – Rep. 1172 del 23/06/1981 – Registrato in data 13/07/1981 n. 1891, Trascritto in data 13/07/1981 n. 6295 ma ad oggi non risulta volturato a nome del Sig. XXXXX.

5. CONCLUSIONI GENERALI

Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti si è giunti alle seguenti conclusioni:

- a) **LOTTO N°1** il pignoramento risulta corretto per l'appartamento in proprietà 1/1 del Sig. XXXXX e di ½ sulla Rimessa . Prima della vendita occorre che si definisca l'iter per l'accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario a favore di XXXXX, trascritta in data 19/07/2024 reg. gen. 9218



b) **LOTTO N°2** il pignoramento risulta **ERRATO** in quanto effettuato per la Piena Proprietà del Sig. XXXXX, ma di fatto sul bene grava ancora l'usufrutto del Sig. XXXXX, padre dell'esecutato. Prima della vendita occorre che si definisca l'iter per l'accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario a favore di XXXXX, trascritta in data 19/07/2024 reg. gen. 9218 nonché la cancellazione dell'Usufrutto del de cuius XXXXX;

c) **LOTTO N°3** è emerso che a tutt'oggi l'immobile risulta **VENDUTO** con Decreto di Trasferimento del 23/11/2022 Rep. 920 – trascritto in data 07/02/2023 Rep. 1628

d) **LOTTO N°4** Dalla verifica ipo/catastale è emerso che a tutt'oggi non risulta l'accettazione e/o la rinuncia all'eredità del de cuius XXXXX che risulta comproprietario dei beni per la quota di 1/3. Conseguentemente **si ritiene che il Pignoramento sia stato trascritto ERRONEAMENTE PER LA QUOTA DI 1/2**, in capo all'esecutato XXXXX in assenza di successione ereditaria del Sig. XXXXX **la quota è pari ad 1/3 della Piena Proprietà.** Pertanto allo stato attuale necessita la redazione della successione della quota di 1/3 in capo ad de cuius XXXXX per poi procedere alla definizione dell'iter per l'accettazione dell'eredità del de cuius esecutato XXXXX con beneficio dell'inventario a favore di XXXXX, trascritta in data 19/07/2024 reg. gen. 9218.

e) **LOTTO N°5** Allo stato attuale, sulla base della conformazione della planimetria del bene, non ci sono possibilità di individuare la quota della Sig.ra XXXXX pari ad 1/3 in quanto risulta **NON DIVISIBILE.**

Il Valore della Quota della Sig.ra XXXXX risulta pari a:

(€ 26.7000,00-25%)= **€ 20.025,00**



- f) **LOTTO N°6** Allo stato attuale, sulla base della conformazione della planimetria del bene, non ci sono possibilità di individuare la quota della Sig.ra XXXXX pari ad 1/3 in quanto risulta **NON DIVISIBILE**. Il Valore della Quota della Sig.ra XXXXX risulta pari a:

(€ 12.000,00-25%)= **€ 9.000,00**

- g) **LOTTO N°7** il pignoramento risulta corretto , ma di fatto **trattasi di un'area attualmente adibita a Strada Pubblica** - Via Raffaello di valore pari a Zero e, comunque , ai fini della sua considerazione nell'ambito della procedura occorre che si definisca l'iter per l'accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario a favore di XXXXX, trascritta in data 19/07/2024 reg. gen. 9218

- h) **LOTTO N°8** il pignoramento risulta **ERRATO** in quanto il bene **È GIA' STATO VENDUTO CON ATTO DEL 23/06/1981- REP. 1172- Registrato in data 13/07/1981 n. 1891, Trascritto in data 13/07/1981 n. 6295 ma ad oggi non risulta volturato a nome del Sig. XXXXX. Allo stato attuale non risulta effettuata la Voltura Catastale.**

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 25/07/2024

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)