

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare: n. 8/09

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania Cannavale

CTU e Custode: Geom. Sabrina Bonucci Marozzi

Oggetto: *descrizione e stima di un immobile a destinazione residenziale sito in Via Firenze n. 35, Frazione Villa Torre del Comune Castellalto e relative pertinenze, pignorato per l'intero della piena proprietà.*

La scrivente, **Geom. Sabrina Bonucci Marozzi**, con studio in Teramo, Via R. Iracinto n. 32, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1015, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 15/07/09, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nonché ausiliario alla vendita del bene.

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. 02 |
| b) Dati di pignoramento | pag. 02 |
| c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima .. | pag. 03 |
| d) Generalità dei beni e loro disponibilità : | |
| d ₁) Pertinenza | pag. 03 |
| d ₂) Provenienza | pag. 03 |
| d ₃) Dati Catastali | pag. 03 |
| d ₄) Confini | pag. 03 |
| d ₅) Situazione edilizia | pag. 03 |
| d ₆) Situazione urbanistica | pag. 03 |
| e) Atti pregiudizievoli : | |
| e ₁) Iscrizioni | pag. 04 |
| e ₂) Trascrizioni..... | pag. 04 |

| | |
|--|---------|
| f) Descrizioni dei beni : | |
| f ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo | |
| generale degli stessi | pag. 04 |
| g) Misurazione | pag. 04 |
| h) Metodo di stima adottato | pag. 05 |
| i) Analisi delle caratteristiche : | |
| i ₁) Estrinseche | pag. 05 |
| i ₂) Intrinseche..... | pag. 06 |
| l) Valore attribuibile ai beni | pag. 06 |
| m) Proposta di vendita | pag. 06 |
| n) Regime fiscale | pag. 06 |
| o) Gestione | pag. 06 |
| p) Riepilogo finale..... | pag. 07 |

a) Premessa

- CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare il bene di compendio della procedura, la 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 per rendersi conto della loro consistenza;
 - CHE, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
 - CHE, ha proceduto alla valutazione dei beni.
- Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

b) Dati di pignoramento

“Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare sita in Castellalto (TE), frazione Villa Torre, Via Firenze n. 35 e precisamente: fabbricato di civile abitazione composto al piano seminterrato da un garage, un fondaco, un ripostiglio ed un bagno ed al piano terra rialzato da 4 (quattro) vani, cucina ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva, confinante con Via Firenze, proprietà, proprietà, proprietà, salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita nel N.C.E.U. di Castellalto al foglio 10, particella 30, piano 1S-T, categoria A/2, classe 3, vani 8, rendita € 599,09”

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Il bene oggetto della stima è situato nella frazione di Villa Torre a circa 3,5 chilometri dal comune di Castellalto ed a circa 15 chilometri dal capoluogo, Teramo.

Trattasi di fabbricato realizzato negli anni sessanta, avente struttura in muratura e copertura a falde, disposto su due livelli, un piano seminterrato ed un piano terra, con annessa area esterna, di seguito descritti:

- appartamento al piano terra (rialzato) costituito da un ingresso, un soggiorno, un tinello ed una cucina, due camere da letto di cui una con bagno annesso, uno studio, un bagno e quattro ampi balconi posti su ciascun prospetto. All'ingresso è situata una scala interna che conduce al piano seminterrato;
- piano seminterrato, con accesso esterno autonomo, costituito da un ingresso, una cucina rustica, un sottoscala, un fondaco, una lavanderia, un wc, un garage ed una centrale termica con accesso dall'esterno.

L'area esterna a servizio del fabbricato, totalmente recintata e con accesso sia pedonale che carrabile sul fronte strada, si sviluppa su per una superficie di circa mq. 375, in parte a verde ed in parte destinata a camminamenti e viabilità.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità:

d₁) Pertinenza

- Piena proprietà

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali (successivo punto d₃).

d₂) Provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà con atto a rogito Notaio Andrea Costantini, rep. 50305 in data 12/12/02 trascritto a Teramo il 12/12/02 al rep. nn. 18751/12924.

Precedenti proprietari erano, ai quali era pervenuto con Denuncia di Successione, registrata a Teramo il 14/01/94 al n. 88 vol. 411 e trascritta a Teramo il 4/03/96, in morte di

d₃) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Castellalto il bene è censito ed intestato a:

-, proprietà l'intero;

con i seguenti dati :

- foglio 10, mappale 30, Via Firenze, piani 1S-T, Categ. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 599,09.

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.

d₄) Confini Catastali

A nord con proprietà

Ad est con proprietà

A sud con proprietà

Ad ovest con Via Firenze.

d₅) Situazione edilizia

Come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Castellalto previa richiesta scritta del 21/11/09, parte del fabbricato è stato realizzato negli sessanta e quindi privo di atto autorizzativo, in seguito è stato ampliato e riattivato con Licenza Edilizia n. 1318/72 rilasciata al sig., in data 30/04/88 è stata fatta richiesta di Condono Edilizio, ed infine dietro richiesta della ditta, avente per oggetto la "Ristrutturazione interna" è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 43/97.

Non risulta agli atti il Certificato di Agibilità.

Quanto riscontrato sul posto, per la maggiore consistenza, coincide con quanto autorizzato con l'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Castellalto, eccetto che per alcune difformità consistenti in:

- Piano terra rialzato: tra il tinello e la cucina è stato realizzato un parapetto avente altezza pari a circa ml. 1,10;
- Piano seminterrato: il locale fondaco è stato variato in cucina rustica; il tramezzo divisorio tra quest'ultima ed il garage è stato trasformato in parapetto avente altezza pari a circa ml. 1,10; la superficie del garage è stata ridotta a vantaggio dell'ingresso esterno del piano seminterrato; il disimpegno dinanzi al wc è stato tamponato creando un locale a destinazione lavanderia; l'accesso al ripostiglio avviene dal locale lavanderia.

Il tutto è rappresentata nella tavola grafica redatta dalla scrivente ed allegata alla presente.

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale e quanto denunciato presso l'Agenzia del Territorio in quanto trattasi di planimetria risalente al 1986, quindi, antecedente all'ultima Concessione Edilizia n° 43/97.

d₅) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Castellalto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio 10 mappale 30) ricade Zona di recente formazione semi estensivo.

e) Atti pregiudizievoli

e₁) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca con sede in Firenze, selettivamente domiciliata in Giulianova Via Galilei n. 45, per € 156.000,00 a garanzia di un mutuo di € 78.000,00 in virtù di atto a rogito notaio Andrea Costantini di Teramo del del 12/12/02 rep. 50306, iscritta a Teramo il 13/12/02 ai nn. 18752/2914;
- Ipoteca giudiziale a favore della Banca con sede in Padova, domicilio eletto presso l'avv., per € 90.000,00 a garanzia di credito di € 67.074,82, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 26/01/07 rep. 59, iscritta a Teramo il 5/02/07 ai nn. 2314/371;
- Ipoteca giudiziale a favore della Banca con sede in Ancona, domicilio eletto in Teramo, per € 165.000,00 a garanzia di un credito di € 163.338,28, in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata in data 19/02/07 ai nn. 3389/540;
- Ipoteca giudiziale a favore della con sede in Ascoli Piceno, domicilio eletto presso la, per € 300.000,00 a garanzia di credito di € 236.833,14, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23/02/07 ai nn. 3712/603;
- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano, domicilio eletto in Teramo via G. Milli n. 45, per € 110.000,00 a garanzia di credito di € 109.548,46, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 08/03/07 ai nn. 4680/760;
- Ipoteca giudiziale a favore della Banca con sede in Roma, domicilio eletto in Ascoli Piceno via S. Giuliano n. 22, per € 300.000,00 a garanzia di credito di € 255.434,06, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di San Benedetto del Tronto (AP) in data 06/03/07 ai nn. 4684/761;

e₂) Trascrizioni

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 14/01/08 ai nn. 743/530 a favore della Massa dei Creditori del fallimento di con sede in Teramo”;
- Pignoramento immobiliare ad istanza della Banca, con atto trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/01/09 ai nn. 1416/1055.

f) Descrizioni dei beni

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

Il bene oggetto della stima è situato nella Frazione di Villa Torre del Comune di Castellalto, lungo la strada che attraversa l’abitato, confinante con altri fabbricati per civile abitazione aventi caratteristiche simili a quello in causa.

L’immobile, realizzato in parte presumibilmente negli anni sessanta ed ampliato in seguito (Licenza n° 19/72), è costituito da un Piano terra ed un Piano Seminterrato, aventi struttura portante in muratura e copertura a falde, tinteggiata nella parte superiore e rivestita in lastre di marmo nella parte inferiore.

La conformazione planimetrica risulta regolare e la disposizione interna è così ripartita:

- Piano terra (rialzato): appartamento, a cui si accede attraverso una piccola scalinata esterna su fronte strada, costituito da un ingresso, un soggiorno, un tinello ed una cucina, due camere da letto di cui una con bagno annesso, uno studio, un bagno e quattro ampi balconi posti su ciascun prospetto. Sull’ingresso è situata una scala interna che conduce al piano inferiore;
- Piano seminterrato: locali accessori consistenti in un ingresso, una cucina rustica, un sottoscala, un fondaco, una lavanderia, un wc, un garage ed una centrale termica con accesso dall’esterno; al piano, oltre che dalla scala interna, si accede anche da un accesso esterno autonomo.

Il bene è inoltre dotato di un'ampia area esterna a servizio del fabbricato, totalmente recintata e con accesso sia pedonale che carrabile sul fronte strada, per una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 375, in parte a verde ed in parte destinata a camminamenti e viabilità.

Nel complesso, sia l'appartamento che i locali accessori, si presentano in un discreto stato di finitura ed in buono stato di manutenzione.

I portoni di accesso ai piani sono in legno massello; le porte interne sono in legno tamburato, laccate chiare al piano terra (rialzato) e color legno al piano seminterrato; gli infissi esterni sono in legno massello, con serrande avvolgibili di colore chiaro.

La pavimentazione e battiscopa ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine, sono in gres ceramico; la tinteggiatura a tempera ed sanitari in porcellana vetrificata.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce. Il sistema di riscaldamento, per entrambi i livelli, avviene con elementi radianti in ghisa.



Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti.

g) Misurazione

Sul posto si è rilevata la rispondenza tra lo stato attuale con quanto autorizzato in Concessione Edilizia e con quanto accertato.

Il Calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni, nonché di 2/3 della scala interna di collegamento tra i piani, di 1/3 della superficie dei balconi e della metà dei locali accessori al piano seminterrato (ad esclusione dell'ingresso e della cucina rustica computati per l'intero).

Il calcolo delle superfici è il seguente:

| | | | |
|--|------------|--------------|-------------------|
|  Superficie calpestabile | | | |
| PIANO TERRA (rialzato): | | | |
| Ingresso | mq. | 5,90 | |
| Soggiorno | mq. | 29,30 | |
| Cucina e tinello | mq. | 18,90 | |
| Disimpegni (mq. 5,30 + 7,50) | mq. | 12,80 | |
| Studio | mq. | 14,50 | |
| Camera 1 | mq. | 17,60 | |
| Bagno 1 | mq. | 5,40 | |
| Camera 2 | mq. | 15,80 | |
| Bagno 2 (a servizio della Camera 2) | mq. | 7,60 | |
| Scala interna (mq. 3,00*2/3) | mq. | 2,00 | |
| Balconi (mq. 19,10+10,60+16,50+5,60)/3 | <u>mq.</u> | <u>17,25</u> | |
| Sommano | mq. | | 147,05 |
| PIANO SEMINTERRATO: | | | |
| Ingresso | mq. | 12,90 | |
| Cucina rustica | mq. | 22,60 | |
| Sottoscala (mq. 1,40/3) | mq. | 0,45 | |
| Fondaco (mq. 9,30/2) | mq. | 4,65 | |
| Lavanderia (mq. 4,20/2) | mq. | 2,10 | |
| Wc (mq. 3,20/2) | mq. | 1,60 | |
| Garage (mq. 7,50/2) | mq. | 3,75 | |
| Centrale Termica (mq. 3,50/2) | <u>mq.</u> | <u>1,75</u> | |
| Sommano | mq. | | 49,80 |
| Totale Superficie Calpestabile | | | mq. 196,85 |
|  Superficie Commerciale | | | |
| PIANO TERRA (rialzato) | | | |
| appartamento, balconi, scala interna | mq. | 175,00 | |

PIANO SEMINTERRATO

mq. 55,00

Totale Superficie Calpestabile

mq. 230,00

◆ SUPERFICIE CALPESTABILE (in c.t.) mq. 197,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.) mq. 230,00

h) Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale 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 vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica.

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.

i) Analisi delle caratteristiche

i₁) Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito in una zona edificata, a circa metà strada dal mare e dal capoluogo ed a pochi chilometri dal comune.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. I collegamenti risultano adeguati e permettono un rapido raggiungimento delle località di maggiore interesse.
- 3) Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche della zona.
- 4) Servizi sociali e commerciali: a pochi chilometri si possono trovare tutti i servizi commerciali, sociali e comunali.

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: buona. Sia l'accesso all'appartamento che al garage avvengono direttamente dalla via principale.
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: elettrico, idrico e termico esistenti e in buono stato.
- 4) Grado di rifinitura: buono. Pavimenti e rivestimenti in ceramica di qualità buona, infissi interni ordinari, infissi esterni buoni, impianti sanitari e rubinetteria buone, impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti di discreta qualità.
- 5) Stato di manutenzione: buono.
- 6) Esposizione: buona.
- 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'abitazione, con esposizione esterna su tutti i lati.
- 8) Panoramicità: discreta.
- 9) Dotazione di area: area esterna di circa mq. 375 ad uso esclusivo destinata a camminamenti (sia pedonali che carrabili) ed a verde.
- 10) Situazione Edilizia: costruzione risalente agli anni sessanta (quindi privo di atto autorizzativi originario), con successivo ampliamento regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n° 19/72, opere condonate con richiesta prot. n° 2201 del 30/04/86 e successive modifiche realizzate con Concessione Edilizia n° 43/97. Non sussiste agli atti comunali il Certificato di Agibilità.

Situazione Urbanistica: L'area ricade in Zona di recente formazione semi estensivo.

- 11) Disponibilità: l'immobile attualmente è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

l) Valore attribuibile ai beni

Premesso che:

- anche se il prezzo fosse inferiore al valore di mercato, come ricorrente afferma la Corte di

Cassazione, diffondendo forme di pubblicità ulteriori e completamente penetrative nel mercato immobiliare, il prezzo di aggiudicazione sarà inevitabilmente conforme a quello di mercato indipendentemente dal prezzo a base d'asta;

- gli immobili non sono liberi alla data della vendita ma al momento della redazione del decreto di trasferimento che sarà redatto dopo il versamento definitivo del prezzo di aggiudicazione;

si è proceduto alla comparazione del bene in esame con altri analoghi. Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di un appartamento di tale vetustà e di tale caratteristiche, in questa zona del Comune di Castellalto, è pari a circa € 700,00. In base a quanto sopra descritto, considerando inoltre il buono stato di manutenzione dell'immobile e la discreta superficie di area esterna annessa, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che il valore commerciale sia congruo.

Calcolo Valore Commerciale: mq. 230 x € 700,00 = € 161.000,00

Considerando le difformità riscontrate e la mancanza del Certificato di Agibilità dell'immobile, la scrivente ritiene di dover applicare una decurtazione al valore ottenuto pari al 10%.

Valore Commerciale: € 161.000,00 – 10% = € 144.900,00

Inoltre, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, si considera un ulteriore abbattimento del 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato. Pertanto, il valore del bene proposto per la vendita all'asta è pari a:

Valore proposto per la vendita in c.t.: € 116.000,00

m) Proposta di vendita

Unico lotto

n) Regime fiscale

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

o) Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente abitati dall'esecutato e dai suoi familiari.

p) Riepilogo finale

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

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.
- 2) Esistono le licenze di costruzione ma non l'autorizzazione di abitabilità.
- 3) I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli e sono attualmente abitati dall'esecutato e dai familiari.
- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.
- 5) I beni non necessitano di alcun lavoro di manutenzione ordinaria o straordinaria.
- 6) Il **valore proposto per la vendita all'asta del bene in procedura** (appartamento al P. T. – rialzato - e P. Seminterrato, per diritti pari all'intero), determinato in un unico lotto, è pari ad **Euro 116.000,00.**
- 7) I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti a Tassa di Registro.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, li 11/01/10

IL C.T.U.

Geom. Sabrina Bonucci Marozzi