

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 24/08

Promossa da : *****

Contro : *****

Giudice dell'Esecuzioni : Dr.ssa Stefania CANNAVALE

Tecnico Estimatore: Geom. Selena CRUCIANI

OGGETTO: Descrizione e stima di ***“Porzione di Fabbricato Rurale indiviso”*** sito in
Teramo alla C.da Villa Falchini – F.ne Nepezzano.

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 24/06/2008, 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. 2-3
A. Dati di Pignoramento.....	pag. 3
B. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	pag. 3-4

C. Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza.....	pag. 4-5
d2) provenienza.....	pag. 5
d3) dati catastali.....	pag. 5
d4) situazione edilizia.....	pag. 5
d5) confini.....	pag. 6
d6) situazione urbanistica.....	pag. 6
D. Atti pregiudizievoli:	
e1) iscrizioni.....	pag. 6-7
e2) trascrizioni.....	pag. -
E. Descrizione del bene:	
f1) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi.....	pag. 8
F. Conformità Impianti.....	pag. 8
G. Misurazione.....	pag. 9
B. Metodo di stima adottato.....	pag. 9
H. Analisi delle caratteristiche	
i1) estrinseche.....	pag. 9
i2) intrinseche.....	pag. 9
C. Valore attribuibile ai beni.....	pag. 10
I. Proposta di vendita.....	pag. 10
D. Regime fiscale.....	pag. 10
J. Gestione.....	pag. 10
K. Riepilogo finale.....	pag. 10-11

- 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 :

Si precisa che il Fabbricato Rurale è diviso in subalterni, identificate nel N.C.T. del Comune di Teramo, al Foglio 22 e precisamente:

- Part. **230** – Fabbricato diviso in subalterni ;
- Part. **230** - sub **2** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 2)
- Part. **230** - sub **3** – Porzione di Fabbricato Rurale;
- Part. **200** - sub **4** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 4)
- Part. **200** - sub **5** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 5)
- Part. **200** - sub **6** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 6)
- Part. **230** - sub **8** – Porzione di Fabbricato Rurale;
- Part. **200** - sub **9** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 9)

Le unità oggetto di stima sono identificate nel N.C.T. del Comune di Teramo, al Foglio 22 e precisamente:

- Part. **230** - sub **2** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 2)
- Part. **200** - sub **4** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 4)
- Part. **200** - sub **5** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 5)
- Part. **200** - sub **6** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 6)
- Part. **200** - sub **9** – Porzione di Fabbricato Rurale; (ex Part. 56 sub 9)

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

Il bene oggetto di stima è costituito da Fabbricato rurale, diviso in subalterni, indivisi.
L’immobile è sito in C.da Villa Falchini, Fraz. di Nepezzano, costituito da :

- Piano terra destinato a garage, cantina e magazzino;
- Piano primo destinato ad abitazione.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere indiviso, quindi non è stato possibile individuare la proprietà certa dell' esecutato.

L'immobile, risulta occupato dalla famiglia dell' esecutato.

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

d1) Pertinenza:

➤ Immibile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230

Sub. 2

Proprietà pari ad ½ del Sig. *****

Proprietà pari ad ½ del Sig. ra *****

➤ Immibile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230

Sub. 4

Proprietà pari ad ½ del Sig. *****

Proprietà pari ad ½ del Sig. ra *****

➤ Immibile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230

Sub. 5

Proprietà pari ad ½ del *****

Proprietà pari ad ½ del *****

➤ Immibile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230

Sub. 6

Proprietà pari ad ½ del Sig. *****

Proprietà pari ad ½ del Sig. ra *****

➤ Immibile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230

Sub. 9

Proprietà pari ad ½ del Sig. *****

Proprietà pari ad ½ del Sig. ra *****

d2) Provenienza:

L' Immobile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230 Sub. 6, per atto di compravendita a rogito notaio Bracone del 28/06/1985, Rep. n. 14910, trascritto a Teramo il 27/07/1985 al n. 4440 di formalità.

L' Immobile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230 Sub. 4-5, per atto di compravendita a rogito notaio Bracone del 20/04/1985, Rep. n. 14180, trascritto a Teramo il 17/05/1985 al n. 3089 di formalità.

L' Immobile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230 Sub. 9, per atto di compravendita a rogito notaio Vincenti del 07/02/1980, Rep. n. 20940, trascritto a Teramo il 04/03/1980 al n. 2061 di formalità.

L' Immobile Distinto nel N.C.T del Comune di Teramo, al Fog. 22 Part. 230 Sub. 2, per atto di compravendita a rogito notaio Poerio del 18/09/1979, Rep. n. 30644, trascritto a Teramo il 08/10/1979 al n. 6635 di formalità.

d3) Dati Catastali:

Al N.C.T. del Comune di Teramo il bene è censito al Foglio 22 e precisamente:

- Part. **230** - sub **2** – Porzione di Fabbricato Rurale;
- Part. **200** - sub **4** – Porzione di Fabbricato Rurale;
- Part. **200** - sub **5** – Porzione di Fabbricato Rurale;
- Part. **200** - sub **6** – Porzione di Fabbricato Rurale;
- Part. **200** - sub **9** – Porzione di Fabbricato Rurale;

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate all'Ufficio Tecnico , Settore Edilizia Privata, del Comune di Teramo, il fabbricato del quale fanno parte i beni oggetto di stima è stato edificato ante 1967.

Si precisa che il Fabbricato oggetto di stima non è stato accatastato al N.C.E.U. del Comune di Teramo e allo stato attuale, risulta registrato al N.C.T. come Fabbricato Rurale.

d5) Confini:

I beni oggetto di stima, confinano all' insieme con proprietà *****, proprietà *****a più lati, salvo se altri o varianti.

d6) Situazione Urbanistica:

- 1) Secondo il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Teramo, il bene oggetto di stima ricade in zona "E5 – Zone Agricole Periurbane".

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

Fog. 22 Part. 230 Sub. 6-9

- Iscrizione del 10/04/2006 - Reg. Part. 1545 - Reg. Gen. 6604-
IPOTECA LEGALE derivante da
ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N. 46
DEL 26/02/99
a favore della *****
Contro *****

Fog. 22 Part. 230 Sub. 6

- Iscrizione del 14/03/2007 - Reg. Part. 839 - Reg. Gen. 5170-
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
a favore della *****
Contro *****
Contro *****

Fog. 22 Part. 230 Sub. 2-6-9

- Iscrizione del 03/12/2007 - Reg. Part. 5011 - Reg. Gen. 22363-
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
a favore della *****
Contro *****
Contro *****

Fog. 22 Part. 230 Sub. 2-4-5-6-9

- Iscrizione del 30/01/2008 - Reg. Part. 1245 - Reg. Gen. 1800-
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da
VERBALE DI PIGNOLAMENTO IMMOBILIARE
a favore della *****
Contro *****
Contro *****

Fog. 22 Part. 230 – non è specificato il subalterno

- Iscrizione del 24/08/2007 - Reg. Part. 3498 - Reg. Gen. 16051-
IPOTECA LEGALE derivante da
ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N. 46
DEL 26/02/99
a favore della *****
Contro *****

Fog. 22 Part. 56 – 2-4-5-6-9

- Iscrizione del 30/10/1998 - Reg. Part. 2168 -
IPOTECA VOLONTARIA per £ 240.000.000 a garanzia di £ 120.000.000
a favore della *****
Contro *****
Contro *****

Fog. 22 Part. 56 – 2-4-5-6-9

- Iscrizione del 08/03/1989 - Reg. Part. 384 -
IPOTECA VOLONTARIA per £ 72.000.000 a garanzia di £ 40.000.000
a favore della *****
Contro *****
Contro *****

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

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

Il bene oggetto di stima è sito in Teramo alla C. da Villa Falchini – F.ne Nepezzano e precisamente Porzione di fabbricato rurale, posto su due livelli, piano terra e piano primo.

In generale l'intero immobile si trova in pessimo stato di conservazione.

L' appartamento è costituito da:

Piano Terra, di circa Mq 105,00, composto da: garage, cantina, magazzino ed un piccolo locale destinato ad ufficio, con altezza 2,51 ml in parte del magazzino e 2,20 ml negli altri locali.

Piano Primo, adibito ad abitazione, di circa Mq 101,00, composto da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagno, disimpegno e balcone, con altezza 2,56 ml.

L' unità abitativa si presentano con finiture non prestigiose, pavimenti in ceramica monocottura . Gli infissi esterni sono in alluminio; come sistemi oscuranti ci sono le persiane in alluminio, in discreto stato di conservazione.

La porta di accesso all' abitazione è in legno.

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

La cucina ed 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, al piano primo, troviamo macchie di umidità nel soffitto, causate da infiltrazioni d'acqua.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica (vasca- bidet - w.c.- lavandino).

L'impianto elettrico non a norma.

Impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia e radiatori in ghisa.

- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara 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.

- H- MISURAZIONE:

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegno allegato.

Il calcolo della superficie commerciale 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 e delle superficie a servizio condominiale.

-I- 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 e la consistenza superficiale del bene.

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.

-J- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

i1) estrinseche:

1.1 Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è posto in una zona distante dal centro, in zona dove sono presenti nuovi insediamenti abitativi.

1.2 Collegamenti stradali: discreti; l'immobile sorge nella periferia del Comune di Teramo, nelle immediate vicinanze della strada S.Nicolò-Campoli, comodamente raggiungibile;

i2) intrinseche:

2.1 Accessibilità: buona.

2.2 Funzionalità Generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta.

2.3 Funzionalità degli impianti elettrico, sanitario, e del gas: non a norma

2.4 Grado di finiture: Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovati in discreto stato.

2.5 Panoramicità: verso terreni agricoli.

2.6 Disponibilità: l'unità immobiliare attualmente è occupata dal esecutato.

-K- 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 tenendo presente altresì degli interventi da realizzare.

Pertanto sulla base dei suddetti prezzi unitari, applicati alle superfici dell'immobile (Porzione di Fabbricato), si avrà il seguente valore:

- 1. Intero Fabbricato € 102.000,00
- 1. Porzione Fabbricato € 63.750,00

VALORE COMMERCIALE PORZIONE DI FABBRICATO€ 63.750,00

- L – PROPOSTA DI VENDITA :

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

- M– REGIME FISCALE:

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

- N – GESTIONE:

Il bene non è soggetto a contratti di locazione e/o altri vincoli, e attualmente è abitato dalla famiglia degli esecutati.

- O – RIEPILOGO :

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

- 1) L'unità immobiliare non è soggetta a contratto di locazione ,
- 2) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.
- 3) Il valore commerciale delle unità immobiliari in vendita, comprensive delle incidenze del terreno di pertinenza può essere determinato pari a €. 63.750,00

(sessantatremilasettecentocinquantaeuro/00).

4) Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ,è determinabile pari a € 51.000,00 (cinquantunomilaeuro/00) considerando un'abbattimento pari al 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

-Riepilogo Generale:

LOTTO	Valore Comm.le	Valore Proposto	BASE D'ASTA
<i>LOTTO N° 1</i>	<i>Euro 63.750,00</i>	<i>Euro 51.000,00</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 23/02/2009

IL C.T.U.
(Geom. Selena Cruciani)