

# **TRIBUNALE DI TERAMO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/08

PROMOSSA DA:

**SIG. XXX**

CONTRO:

**SIG. XXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: CANNAVALE DOTT.SSA STEFANIA**

**CTU: ING. DI FRANCESCO PAOLO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### **ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA E STIMA-GENERALE:**

- ALLEGATO "A" PARTE PRIMA: PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI (PER OGNI SINGOLO LOTTO);
- ALLEGATO "A" PARTE SECONDA: ELABORATI ED ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI (PER OGNI SINGOLO LOTTO).

TERAMO, 08 FEBBRAIO 2010

IL CTU

ING. DI FRANCESCO PAOLO

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/08

PROMOSSA DA:

**SIG. XXX**

CONTRO:

**SIG. XXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: CANNAVALE DOTT.SSA STEFANIA**

**CTU: ING. DI FRANCESCO PAOLO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**Oggetto:** descrizione stima di:

LOTTO UNICO	<u>DIRITTI PARI ALLA PIENA PROPRIETÀ</u> su porzione immobiliare di un fabbricato situato nel Comune di <b>Bellante</b> , via Nazionale strada statale 80 e più precisamente <b>appartamento</b> ad uso civile abitazione posto al piano primo composto da tre vani e accessori con corte esterna ad uso esclusivo.
-------------	---

Lo Scrivente, **Di Francesco ing. Paolo**, con studio in Teramo, via Aeroporto 14, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 925, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 11/11/2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e ausiliario per le operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato.

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) PREMESSO	pag. 2
b) DATI DI PIGNORAMENTO	pag. 2
c) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	pag. 2
d) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ	
d <sub>1</sub> ) PERTINENZA	pag. 3

d <sub>2</sub> )	PROVENIENZA	pag. 3
d <sub>3</sub> )	DATI CATASTALI E CONFINI	pag. 3
d <sub>4</sub> )	SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag. 4
e)	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
e <sub>1</sub> )	ISCRIZIONI	pag. 4
e <sub>2</sub> )	TRASCRIZIONI	pag. 4
f)	DESCRIZIONE DEI BENI	
f <sub>1</sub> )	CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE DEGLI STESSI	pag. 5
g)	MISURAZIONE	pag. 5
h)	METODO DI STIMA ADOTTATO	pag. 6
i)	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :	
i <sub>1</sub> )	ESTRINSECHE	pag. 6
i <sub>2</sub> )	INTRINSECHE	pag. 6
j)	VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI	pag. 7
k)	PROPOSTA DI VENDITA	pag. 7
l)	REGIME FISCALE	pag. 7
m)	GESTIONE	pag. 7
n)	RIEPILOGO E VALORI DI STIMA	pag. 7

\*\*\*\*\*

**a) PREMESSO** 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;
- più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza ;
- raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- ha proceduto alla valutazione dei beni;
- ha eseguito altresì tutte le attività necessarie al fine di produrre un valore estimativo riferito all'esercizio come sopra indicato;

Tutto ciò premesso, lo Scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

**b) DATI DI PIGNORAMENTO**

*Diritti pari a 8/12 di piena proprietà, nonché diritti pari a 4/12 di nuda proprietà, su fabbricato sito in Bellante (TE), strada statale 80, riportato al NCEU del medesimo Comune al foglio 50, particella 247 sub 9, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita € 348,61.*

**c) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il bene oggetto della stima è parte del fabbricato sito nel Comune di Bellante (TE) in località Bellante Stazione, in via Nazionale Strada Statale n. 80, ed è costituito da un appartamento adibito ad uso civile abitazione situato al piano primo sul lato Nord del

fabbricato. È di pertinenza dell'appartamento una corte in uso esclusivo sul lato Nord del fabbricato che confina con la strada provinciale S. Omero – Bellante Stazione e una strada comunale.

L'appartamento, a cui si accede dalla corte esclusiva, si compone di un ingresso-soggiorno separato dalla cucina da una parete divisoria bassa (di altezza di circa 1,0 m), di due camere da letto e di un bagno.

Il fabbricato è realizzato con struttura in mattoni laterizi, la copertura dell'appartamento è a falde in corrispondenza di una delle due camere da letto ed è copertura piana per la restante parte.

L'appartamento è distinto all'N.C.E.U. del Comune di Bellante al foglio 50, particella 247, subalterno 9.

#### **d) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:**

##### **d<sub>1</sub>) PERTINENZA**

**Proprietà per l'intero** intestata al sig. XXX nato a Teramo il XXX, Codice Fiscale XXX.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e a quello riportato più avanti nei dati catastali d<sub>3</sub>). Nel pignoramento e nei dati catastali è riportata la nuda proprietà per 4/12 dell'intero al sig. XXX e l'usufrutto per 4/12 dell'intero alla sig.ra XXX, del tutto estranea alla procedura esecutiva, defunta in Bellante (TE) in data XXX. Pertanto, la pertinenza del bene è per l'intero del sig. XXX.

##### **d<sub>2</sub>) PROVENIENZA**

Il fabbricato che comprende la porzione oggetto di stima è stato realizzato in data precedente il 1 settembre 1967 dal sig. XXX, nato a Bellante il XXX.

A seguito della morte del sig. XXX i 2/12 dell'intero fabbricato sono divenuti di proprietà del sig. XXX con denuncia di successione del 30/06/1992 rep. 42/396 trascritta a Teramo il 05/10/1995 con reg. part. 7331 e reg. gen. 11276.

Per atto del notaio Giannella Eugenio rep. 32706 del 24/01/2003, trascritto a Teramo il 20/02/2003, reg. part. 2074, reg. gen. 3063, la sig.ra XXX donava la nuda proprietà della sua quota ai figli e, con atto di divisione del notaio Giannella Eugenio rep. 32706 del 24/01/2003, trascritto a Teramo il 20/02/2003 reg. part. 2075, reg. gen. 3064, il sig. XXX riceveva gli 8/12 della piena proprietà e i 4/12 della nuda proprietà del bene oggetto di stima, mentre la sig.ra XXX ne conservava i 4/12 dell'usufrutto.

Dalla morte della sig.ra XXX in data XXX il bene oggetto di stima è di piena proprietà del sig. XXX.

##### **d<sub>3</sub>) DATI CATASTALI E CONFINI**

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bellante (TE) il bene è censito come segue:

- XXX nato a Teramo il XXX, Codice Fiscale XXX, **proprietà per 8/12 dell'intero;**
- XXX nato a Teramo il XXX, Codice Fiscale XXX, **nuda proprietà per 4/12 dell'intero;**
- sig.ra XXX nata a Tortoreto (Teramo) il XXX, Codice Fiscale XXX, **usufruttuaria per 4/12 dell'intero;**

con i seguenti dati:

- foglio **50**, particella **247** sub **9**, categoria **A/2**, classe **2**, vani **5**, rendita **€348,61**;  
il tutto in confine con: strada provinciale S. Omero – Bellante Stazione, strada comunale, proprietà XXX, proprietà XXX salvo altri o variati.

#### **d<sub>4</sub>) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**

Come risulta dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Bellante (TE), il fabbricato che comprende la porzione oggetto di stima è stato realizzato in data precedente il 1 settembre 1967 dal sig. XXX; successivamente con licenza edilizia n. 404 del 6 settembre 1973 è stato effettuato un ampliamento, con concessione edilizia n. 17 del 10 aprile 1985 è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso di locali e con la concessione edilizia n. 66 del 21 ottobre 2002 è stata effettuata una ristrutturazione, modifiche interne, variazione d'uso e suddivisione di subalterni.

Non risulta presente la dichiarazione di agibilità.

Secondo il vigente PRG del Comune di Bellante (TE) l'area su cui è costruito il fabbricato oggetto di stima (foglio 50 mappale 247) ricade in zona "B" Ristrutturazione e completamento, sottozona B2 – Completamento.

#### **e) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

alla data del **08/01/2010**

##### **e<sub>1</sub>) ISCRIZIONI**

- **Ipoteca legale** iscritta a norma Art. 77 DPR 602/73 intr. dall'Art. 16 DLGS n. 46 del 26/02/99, SO.G.E.T. S.p.A. rep. n. 7010/100 del 30/06/2006 iscritta a Teramo il 26/07/2006 al n. 14325 del reg. gen. e al n. 3761 del reg. part.

##### **e<sub>2</sub>) TRASCRIZIONI**

- **Atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione**, rep. n. 42/396 del 30/06/1992 dell'Ufficio del Registro trascritto a Teramo in data 05/10/1995 al n. 11276 del reg. gen. e al n. 7331 del reg. part.;
- **Atto tra vivi - donazione accettata** per notaio Giannella Eugenio rep. n. 32706 del 24/01/2003 trascritto a Teramo in data 20/02/2003 al n. 3063 del reg. gen. e al n. 2074 del reg. part.;
- **Atto tra vivi - divisione** per notaio Giannella Eugenio rep. n. 32706 del 24/01/2003 trascritto a Teramo in data 20/02/2003 al n. 3064 del reg. gen. e al n. 2075 del reg. part.;
- **Pignoramento** immobiliare in forza del provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo rep. n. 41 del 16/01/2008 trascritto a Teramo in data 03/03/2008 al n. 3809 del reg. gen. e al n. 2413 del reg. part.

#### **f) DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **f<sub>1</sub>) CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE DEGLI STESSI**

L'appartamento oggetto di stima, con annessa corte in uso esclusivo, è una porzione di un fabbricato situato nel Comune di Bellante (Teramo), in località Bellante Stazione, in via Nazionale strada statale n. 80.

Il fabbricato, dalla pianta irregolare, si compone di tre piani fuori terra con struttura portante in mattoni laterizi e copertura a falde. Il fabbricato si presenta apparentemente in un buono stato di manutenzione ma nel lato Nord, dove è presente l'unità abitativa oggetto di stima, l'immobile si presenta invece in un evidente stato di degrado.

All'appartamento si giunge entrando da un cancello prossimo alla strada provinciale S. Omero – Bellante Stazione e, attraversando la corte in uso esclusivo su un vialetto in cemento, si accede dal piano di campagna alla porta di ingresso protetta da una pensilina in metallo e onduline di Eternit.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno separato dalla cucina da un basso tramezzo (di altezza di circa un metro), da due camere da letto, da un bagno e da un piccolo disimpegno.

Le pareti dell'unità abitativa esternamente sono in parte solo intonacate e in parte prive sia di intonaco e che di tinteggiatura, internamente sono intonacate e verniciate anche se alcune pareti necessitano di un nuovo strato di pittura. Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e con tapparelle in pvc, la porta di ingresso è in alluminio e vetro, gli infissi interni sono in legno. Il pavimento è in marmittone, tranne che in bagno dove il pavimento e il rivestimento sono in monocottura. Nel bagno è presente la doccia e i sanitari sono in ceramica.

La corte in uso esclusivo, recintata con una rete metallica e telo verde plastificato, è in evidente stato di abbandono.

Nella valutazione commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà eseguire lavori di separazione degli impianti dagli appartamenti confinanti al fine di renderli autonomi, lavori che possono essere stimati in €3.500,00 compreso i nuovi allacciamenti.

#### **g) MISURAZIONE**

Si è rilevato che il bene risulta, nel suo insieme, conforme ai dati della scheda di accatastamento per quel che riguarda le superfici, pertanto, sono stati eseguiti i conteggi direttamente dall'elaborato planimetrico che ha portato ai risultati che seguono.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie lorda che è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà.

Il valore della superficie commerciale è il seguente:

- Superficie lorda dei locali	mq 70 circa
- Corte esclusiva	mq 215 circa

#### **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 presenti: la localizzazione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale, la presenza di fonti inquinanti nelle vicinanze, l'esposizione, le prescrizioni urbanistiche gravanti

sull'area, lo stato manutentivo, la presenza di eventuali servitù di attive/passive, la situazione occupazionale, ecc. Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e la media dei prezzi ottenuta, è stata temperata positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. Sono state effettuate le opportune detrazioni ed aggiunte per riportare il bene all'ordinarietà.

## **i) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**

### **i<sub>1</sub>) ESTRINSECHE**

- Ambiente economico sociale: buono. Gli immobili sono in prossimità del centro della località Bellante Stazione.
- Collegamenti stradali: buoni.
- Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche della zona collinare, con un clima temperato in inverno e caldo d'estate.
- Servizi sociali e commerciali: i beni sono in prossimità nel centro e, quindi, in prossimità di tutte le attività commerciali.

### **i<sub>2</sub>) INTRINSECHE**

- Accessibilità: buona, il cancello di accesso è prossimo all'ingresso all'appartamento.
- Funzionalità generale: ordinaria. La funzionalità distributiva degli spazi è accettabile sia a livello planimetrico sia altimetrico.
- Funzionalità degli impianti: gli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e termico sono funzionanti anche se richiedono lavori di separazione dalle altre unità abitative componenti il fabbricato principale.
- Grado di rifinitura: le finiture sono mediocri.
- Stato di manutenzione: scarso.
- Esposizione: ordinaria. Nonostante l'ingresso sia rivolto a Nord, gli affacci delle finestre sono comunque a Est e Ovest.
- Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dei locali.
- Disponibilità: l'immobile attualmente è in uso dall'esecutato.
- Panoramicità: non rilevante.
- Situazione urbanistica: secondo il vigente PRG del Comune di Bellante (TE) l'area su cui è costruito il fabbricato oggetto di stima (foglio 50 mappale 247) ricade in zona "B" Ristrutturazione e completamento, sottozona B2 – Completamento.
- Dotazione di area scoperta ad uso esclusivo dotata di alberi e siepi ma in evidente stato di incuria.
- Lo scrivente, inoltre, fa presente che nonostante si siano riscontrati problemi nel contattare l'esecutato, una volta incontrato la collaborazione è stata comunque buona, avendo ricevuto ogni informazione necessaria utile per la redazione della presente relazione.

## **j) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metro quadrato commerciale di un immobile nella zona della frazione Bellante Stazione è pari a circa Euro 800,00 – 1.100,00 per le abitazioni civili.

In questo caso, considerando che l'appartamento è dotato di finiture mediocri, in scarso stato di manutenzione, così come la corte esclusiva e la sua recinzione, il valore complessivo del lotto è di **€61.150,00** così distinto:

**Appartamento**

mq 70 x **€700,00** = **€ 49.000,00**

**Corte esclusiva**

mq 215 x **€ 50,00** = **€ 10.750,00**

**TOTALE** **€ 59.750,00**

Tenuto conto dei necessari lavori previsti per la separazione degli impianti di circa € 3.500,00, il valore assunto per l'appartamento è di **€56.000,00** (cifra tonda).

**k) PROPOSTA DI VENDITA**

**Unico lotto.**

La vendita del lotto è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni che gravano sugli stessi.

**l) REGIME FISCALE**

I beni sono tutti soggetti a Tassa di Registro.

**m) GESTIONE**

Disponibilità: il bene è occupato dall'esecutato.

**n) RIEPILOGO E VALORI DI STIMA**

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

**LOTTO UNICO**

- Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partite catastali attuali anche se la morte della sig.ra XXX ha reso l'esecutato proprietario per 1000/1000;
- Non esiste l'originaria licenza edilizia per il fabbricato che è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, esistono le concessioni edilizie per successivi interventi di ampliamento, modifiche interne e variazioni d'uso;
- Dalle visure presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Bellante (TE), non risulta essere stata rilasciata l'Autorizzazione di agibilità;
- Il bene non è soggetto a contratti di locazione ma è occupato dall'esecutato;
- Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
- I beni necessitano di lavori di manutenzione straordinaria volti alla separazione degli impianti da quelli degli appartamenti del fabbricato principale al fine di renderli autonomi;
- La stima dei beni è effettuata a corpo e non a misura;
- Il **VALORE COMMERCIALE** dell'immobile, stimato per la piena proprietà, è determinato in **€56.000,00 (c.t.)**;
- Il **VALORE DEL BENE IN PROCEDURA**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e

degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in **€39.000,00 in cifra tonda (Euro trentanovemila/00 in cifra tonda)** considerando un abbattimento pari a circa il 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;

- Il bene è ad uso personale e quindi soggetto a Tassa di Registro

## RIEPILOGO DEL VALORE DEL LOTTO

### LOTTO UNICO

DIRITTI PARI ALLA PIENA PROPRIETÀ su porzione immobiliare di un fabbricato situato nel Comune di Bellante, via Nazionale strada statale 80 e più precisamente appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo composto da tre vani e accessori con corte esterna ad uso esclusivo. L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno-cucina, da due camere da letto e da un bagno per circa 70 mq (lordi) complessivi e corte ad uso esclusivo scoperta di circa 215 mq complessivi.  
Catastalmente: **catasto urbano** del Comune di Bellante al **foglio 50** particella catastale: **247 sub. 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita €348,61, strada statale 80 snc, piano 1.

Il VALORE COMMERCIALE dell'immobile, stimato per la piena proprietà, a corpo e non a misura, è determinato in **€56.000,00 (c.t.)**.

Il VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, **proposto per la vendita**, è determinabile in **Euro 39.000,00 (Euro TRENTANOVEMILA/00 in cifra tonda)**

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

CON OSSERVANZA.  
TERAMO, 08 FEBBRAIO 2010

IL C.T.U.  
ING. DI FRANCESCO PAOLO