

**OGGETTO : TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione immobiliare**

**Procedura: n. 44 / 09 R.G.E.I.
XXX / XXX**

Giudice dell'Esecuzione: CANNAVALE DOTT.SSA STEFANIA

CTU: GEMMI GEOM. ROBERTO

OGGETTO : Descrizione stima di porzioni di fabbricato magazzino-deposito e appartamento siti in Comune di ATRI, C.DA SAN LIBERATORE, N. 6, costituito dal piano terra e primo e relative pertinenze, pignorato per la piena proprietà.

Lo scrivente, GEMMI GEOM. ROBERTO, con studio in Civitella del Tronto, via L. Acunzoli, 22, Frazione Piano Risteccio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1227, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 04/08/09, 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. 3
B)	Dati di pignoramento	pag. 3
C)	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 3
D)	Generalità dei beni e loro disponibilità :	
	d ₁) Pertinenza	pag. 4
	d ₂) Provenienza	pag. 4
	d ₃) Dati Catastali	pag. 4
	d ₄) Confini	pag. 4
	d ₅) Situazione edilizia	pag. 4
	d ₆) Situazione urbanistica	pag. 5
E)	Atti pregiudizievoli :	
	e ₁) Iscrizioni	pag. 5
	e ₂) Trascrizioni.....	pag. 5
F)	Descrizioni dei beni :	
	f ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 6
	f ₂) Misurazione	pag. 7
	f ₃) Metodo di stima adottato	pag. 7
G)	Analisi delle caratteristiche :	
	g ₁) Estrinseche	pag. 7
	g ₂) Intrinseche.....	pag. 8
H)	Valore attribuibile ai beni	pag. 8
I)	Proposta di vendita	pag. 9
J)	Regime fiscale	pag. 9
K)	Gestione	pag. 9
L)	Riepilogo finale.....	pag. 9

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;

- CHE, più volte si è recato presso i beni 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 DEL PIGNORAMENTO:

Immobile sito in ATRI, C.DA SAN MARTINO (ORA SAN LIBERATORE), N. 6, e precisamente:

a) appartamento posto ai piani terra e primo riportato in N.C.E.U. al foglio 108 particella 28 sub 5 contrada San Martino, P.T-1, categ. A/4, vani 1,5, R.C. €52,68;

b) locale ad uso magazzino-deposito posto al piano terra riportato in N.C.E.U. al foglio 108 particella 28 sub 4 contrada San Martino, P.T., categ. C/2, mq. 43, R.C. €73,29.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Il bene oggetto della stima riguarda porzioni di fabbricato sito in contrada SAN LIBERATORE (EX SAN MARTINO), Comune di ATRI, costituite al piano terra da un magazzino-deposito con wc e forno, e al piano primo un locale uso camera con bagno, con diritti sulla corte p.lla 34 comune ad altre particelle;

I locali sopra detti fanno parte di un insieme di locali costituenti un complesso edilizio edificato in varie epoche.

I due livelli sono collegati da una rampa di scala esterna.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in mattoni e pietra, intonacati in parte e in parte con mattoni faccia vista, il primo livello è in volta a crociera in mattoni e termina con copertura in legno a due falde con manto in coppi.

D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ :

d₁) PERTINENZA

- Proprietà 1/1 sig. XXX nato a XXX il XXX

cod. fisc. XXX

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

d₂) PROVENIENZA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà alla sig. sig. XXX con atto di compravendita del Notaio DE GALITIS LUIGI, rep. 88621/17937 in data 13 luglio 2007 trascritto a Teramo il 07/08/2007 n. 9522, dai XXX nato a XXX il XXX e XXX nata XXX a il XXX, che a loro volta acquistavano con atto Notaio NICOLA GIUFFRÈ il 28/04/1982 rep. n. 8599 trascr. a Teramo il 12/05/1982 rep. pert. N. 3717, dalla sig.ra XXX nata a XXX il XXX.

d₃) DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. del Comune di ATRI i beni sono riportati al foglio 108, mappale 28 sub. 4, c.da San Martino (ora San Liberatore), Piano T, Categ. C/2, classe 1, cons. 43 mq., R.C. €73,29; e mappale 28 sub 5, c.da San Martino (ora San Liberatore), Piano T-1, Cat. A/4. cl. 2, cons. 1,5 vani, R.C. €52,68;

- sig. XXX nato a XXX il XXX cod. fisc. XXX per la piena proprietà ;

Al N.C.T. la p.lla 28 è censita come A.E.U.P. di mq. 320,00.

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale, alla consistenza salvo piccole difformità.

d₄) CONFINI CATASTALI

A Nord ed Est, con la proprietà del sig. XXX ;

A Sud, con la particella 34, corte comune a più particelle;

Ad Ovest, con Strada pubblica.

Salvo altri e/o variati.

d₅) SITUAZIONE EDILIZIA

Come risulta dalla documentazione acquisita dallo scrivente e da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di ATRI, il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in epoca storica imprecisata, e comunque anteriormente al 01/09/1967.

Dal sopralluogo si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di modifiche ed adeguamenti, alcune opere risultano difformi alla documentazione reperita e visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ATRI, dalla documentazione risulta che :

- è stata presentata la D.I.A. in data 25/09/2007 prot. n. 15064 per rifacimento di tetto;
- è priva la certificazione di abitabilità/agibilità e pertanto del titolo abilitativo e di autorizzazione all'uso.

Da un raffronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e D.I.A., risultano delle difformità :

- al piano terra è stato realizzato : un wc nel sottoscala rendendolo comunicante con il locale magazzino con l'apertura di una porta e chiusura con parete vetrata dell'accesso esterno, due pareti divisorie nel mezzo del locale, una rampa di scale interna comunicante con il piano primo in fase di realizzazione;

- al piano primo è stato realizzato il bagno.

Il tutto sanabile con la presentazione di una D.I.A. o Permesso a costruire in sanatoria.

d₆) SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo la Variante PRG del Comune di ATRI (delib. Cons. Com.le n. 44 del 25/07/2003 e succ. mod. e integr. Delibera del C.C. n. 35 del 13/07/2004, n. 40 del 03/08/2005 e n. 67 del 16/11/2006) l'area su cui è costruito il fabbricato (foglio 108 mappale 28) ricade in ZONA 4b sottozona "4b2 (A2) PTP 9" Aree a conservazione parziale.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e₁) ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo Sez. Dist. Di Atri del 12/11/2008 rep. 624/2008 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 24/11/2008 n. 4173 a favore della XXX con sede in XXX, per la somma di €6.500,00 a garanzia di un capitale originario € 2.612,50.

e₂) TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 17/12/2008 reg. part n. 13523, reg. gen. 21916 a favore del sig. XXX in forza di provvedimento del TRIBUNALE DI TERAMO rep. n. 1291 del 15/12/2008.

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 23/02/2009 reg. part n. 2294, reg. gen. 3238 a favore della XXX con sede in XXX in forza di provvedimento del TRIBUNALE DI TERAMO rep. n. 57/2009 del 14/02/2009.

F) DESCRIZIONI DEI BENI :

f₁) CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE DEGLI STESSI

I beni oggetto della stima sono situati in contrada SAN LIBERATORE (ex San Martino) nel Comune di ATRI.

In generale, trattasi di fabbricato di vecchio insediamento in pessime condizioni di manutenzione nel suo insieme, per le porzioni di fabbricato in oggetto sono state eseguite opere di rifacimento del tetto in legno e di risanamento igienico-sanitario; risulta in fase di esecuzione una rampa di scale interna per rendere comunicanti i due piani, per la quale è stato eseguito un' apertura in un quarto di volta in mattoni

Le due unità immobiliari sono poste l'una su l'altra così composte:

- al piano terra vi è un locale uso magazzino-deposito, con altezza utile max è di m. 2,18, con un wc ricavato nel sottoscala, ed esternamente un vano adibito a forno ;

- al piano primo una camere con bagno, l'altezza utile è pari a m. 2,85 e 3,75.

La struttura portante è di mattoni e pietre i solai sono a volte a crociera e il tetto in legno con manto in coppi; la facciata esterna risulta in parte a mattoni faccia vista e in parte ad intonaco ammalorato; al piano terra le pareti e le volte sono con i mattoni a faccia vista, mentre al piano primo le pareti verticali sono rivestiti con intonaco.

Le porte di accesso dall'esterno sono in legno il portone del piano primo, mentre è in ferro la porta del piano terra; gli infissi esterni sono in legno verniciato con un solo vetro, la persiana in legno.

I pavimenti al piano terra sono in piastrelle in monocottura mentre al piano primo sono in marmittoni, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, la rampa di scale esterna è priva di rivestimento. I battiscopa sono in monocottura, in parte staccati e/o mancanti.

La tinteggiatura è a tempera su tutte le pareti con rifinitura ad intonaco.

Sanitari: i bagni del piano primo e terra sono dotati di lavabo, bidet, wc, vasca e/o doccia, la rubinetteria è ordinaria.

L'impianto di acqua calda è fornito di scaldacqua elettrico.

L'impianto termico non è presente.

L'impianto elettrico presenta un numero scarso di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce, la linea è esterna su canalina.

Gli impianti necessitano di interventi per adeguamenti alle vigenti norme di sicurezza.

Risultano le forniture dell'acqua e dell'Enel.

Nell'insieme è pessimo lo stato di manutenzione.

f₂) MISURAZIONE :

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

Il Calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà

Il calcolo delle superfici è il seguente:

➤ Piano Terra :

- superficie calpestabile mq. 45,00
- superficie commerciale **mq. 70,00**

➤ Piano Primo :

- superficie calpestabile mq. 30,00
- superficie commerciale **mq. 36,00**
- ballatoio **mq. 2,00**

➤ SUPERFICIE COMMERCIALE pari a :

- mq. 70,00 + 36,00 + 2,00 = mq. 108,00

f₃) 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 e l'assenza dei titoli autorizzativi comunali per alcuni interventi edilizi.

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.

G) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

g₁) Estrinseche

1) Ambiente economico sociale: scarso. L'immobile è posto nella in zona agricola nel territorio di Atri.

2) Collegamenti stradali: scarsi. L'immobile sorge a circa Km. 5 dal centro di Atri.

Condizioni climatiche: tipiche della zona D, ordinarie, temperato.

3) Servizi sociali e commerciali: la zona non è servita da negozi, ma sono nel capoluogo di Atri (alimentari, generi vari, banca-posta, farmacia, edicola, bar mercato settimanale, scuole infanzia-elementari-medie, cinema, impianti sportivi, ospedale). Scarsa la comunicazione sia con servizio pubblico che privato con le località limitrofe.

g₂) Intrinseche

1) Accessibilità: la corte comune permette l'accessibilità con autovettura.

2) Funzionalità generale: la funzionalità distributiva degli spazi è pessima a livello planimetrico.

3) Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-sanitario al momento attuale è mediocre, la linea dell'impianto elettrico è esterna con canalina a parete. Gli impianti dovranno essere sottoposti a verifica prima dell' utilizzo per poter essere conformi alle norme vigente sulla sicurezza.

4) Grado di rifinitura: mediocre; pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmettoni, infissi interni ed esterni da riparare, impianti sanitari e rubinetteria ordinari, impianto di riscaldamento inesistente.

5) Stato di manutenzione: pessimo.

6) Esposizione: buono (sud).

7) Salubrità: pessima in quanto i locali principali sono privi di finestre.

8) Panoramicità: mediocre.

9) Il corpo di fabbrica principale risulta realizzato anteriormente al 01/09/67; esiste la D.I.A. per opere di rifacimento del tetto, priva di autorizzazione di abitabilità-agibilità; per le piccole opere eseguite in difformità sarà necessario presentare una D.I.A. o Permesso a costruire in sanatoria.

10) Disponibilità : l'immobile è libero dai familiari dell'esecutato.

H) 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. Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di un appartamento in questa zona del Comune di ATRI è pari a circa € 450,00 tenendo della vetustà, lo stato di manutenzione dell'edificio e le caratteristiche costruttive sopra evidenziate, nonchè le scarse altezze del piano terra si applicherà una riduzione del 75% e del 25% per i balconi, il valore assunto per il fabbricato è di :

Piano Terra mq.	70,00 x	€450,00 x	75% =	€23.625,00
Piano Primo mq.	36,00 x	€450,00	=	€16.200,00
Balconi mq.	2,00 x	€450,00 x	25% =	€225,00
<i>Sommario</i>				€40.050,00 c.t. €40.000,00 (Euro Quarantamila/00)

I) PROPOSTA DI VENDITA :

Unico lotto di vendita.

J) REGIME FISCALE :

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

K) GESTIONE:

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente liberi, ma sono tenuti a completa disposizione dell'esecutato, inoltre non fanno parte di un complesso sottoposto a regolamento condominiale.

L) 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) Il corpo di fabbrica principale risulta realizzato anteriormente al 01/09/67. Esistono: a) la D.I.A. del 29/09/2007 prot. n. 15064 per rifacimento tetto; b) non esistono autorizzazioni di abitabilità/agibilità; c) per le opere eseguite in difformità sarà necessario presentare una D.I.A. o Permesso di costruire in sanatoria.

3) I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente liberi.

4) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.

5) I beni necessitano di alcune riparazioni degli infissi e verifica degli impianti tecnologici.

6) Il **valore commerciale del fabbricato** è determinato in un unico lotto, in complessive € **40.000,00** (Euro Quarantamila/00);

7) Il **valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, della presentazione della D.I.A. in sanatoria pari a €750,00, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € **28.000,00** (Euro Ventottomila/00) considerando un abbattimento pari al 30 % rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

8) 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.

Civitella del Tronto, li 01/09/2008

IL C.T.U.

Geom. Roberto Gemmi

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione Immobiliare

Procedura: n. 44 / 09 R.G.E.I.
XXX / XXX

Giudice dell'Esecuzione: **CANNAVALE DOTT.SSA STEFANIA CTU** e Custode: **GEMMI GEOM. ROBERTO**

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA
Elaborati e atti identificativi degli immobili

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni di fabbricato destinato a magazzino-deposito e appartamento che si sviluppa su due piani composta dai seguenti locali:

- al piano terra da una locale magazzini-deposito con wc, esternamente con locale forno, di circa mq. 70,00;

- al piano primo una camera, un bagno, di circa mq. 36,00 e un ballatoio di mq. 2,00;

I due piani T-1 sono collegati da una scala esterna ed una interna in fase di realizzazione; il tutto sito in Comune di ATRI in contrada SAN LIBERATORE (EX SAN MARTINO) per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 108,00 .

La quota di esitazione è pari all'intero.

ALLEGATI :

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Visura catastale: NCEU del Comune di ATRI intestata a XXX foglio n. 108, mappale 28 sub. 4, c.da San Martino (ora San Liberatore), Piano T, Categ. C/2, classe 1, cons. 43 mq., R.C. €73,29; e mappale 28 sub 5, c.da San Martino (ora San Liberatore), Piano T-1, Cat. A/4. cl. 2, cons. 1,5 vani, R.C. €52,68.

Planimetria catastale: Variazione prot. n. 947 del 26/02/1987, Comune di ATRI, foglio 108 mappale 28. Con estratto di mappa indicativa di zona.

• **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di compravendita del Notaio DE GALITIIS LUIGI, rep. 88621/17937 in data 13 luglio 2007 trascritto a Teramo il 07/08/2007 n. 9522, il sig. XXX (esecutato) acquistava dai sig.ri XXX nato a XXX il XXX e XXX nata XXX a il XXX, il bene oggetto di stima.

• **DOCUMENTAZIONE COMUNALE**

Coronografia 1:25.000

Stralcio PRG Vigente del Comune di ATRI con l'individuazione dell'immobile.

Certificato di destinazione urbanistica.

Elaborato grafico: planimetria di rilievo dell'immobile scala 1: 100.

• **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

-n. 11 stampe a colori.

Civitella del Tronto, li 01/09/2009

IL C.T.U.
Geom. Roberto Gemmi

Schema riepilogativo per pubblicità e per provvedimento di vendita

DIRITTI PARI ALLA PIENA PROPRIETÀ

Porzioni di fabbricato destinato a magazzino-deposito e appartamento che si sviluppa su due piani composta dai seguenti locali:

- al piano terra da una locale magazzino-deposito con wc, esternamente con locale forno, di circa mq. 70,00;

- al piano primo una camera, un bagno, di circa mq. 36,00 e un ballatoio di mq. 2,00;

I due piani T-1 sono collegati da una scala esterna ed una interna in fase di realizzazione; il tutto sito in Comune di ATRI in contrada SAN LIBERATORE (EX SAN MARTINO) per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 108,00 .

La quota di esitazione è pari all'intero.

Il fabbricato risulta essere costruito antecedentemente al 01/09/1967 con interventi di modifiche e ristrutturazione per le quali è stata presentata: la D.I.A. in data 25/09/2007 prot. n. 15064 per rifacimento di tetto; è priva la certificazione di abitabilità/agibilità; per le opere eseguite in difformità sarà necessario presentare una D.I.A. o Permesso a costruire in sanatoria.

Al Catasto Fabbricati censito con i seguenti dati:

- Foglio 108 p.lla 28 sub 4 – P.T. - cat. C/2, classe 1, cons. 43 mq, rendita €73,29;

- Foglio 108 p.lla 28 sub 5 – P.T-1 - cat. A/4, classe 2, cons. 1,5 vani, rendita €52,68;

Al Catasto Terreni censito con i seguenti dati:

- Foglio 108 p.lla 28 A.E.U.P. di mq. 320,00

Disponibilità: l'immobile libero.

Prezzo base d'asta **€28.000,00** (Euro Ventottomila/00)

C.T.U. – Custode: geom Roberto Gemmi tel. 0861.91301 - cell. 335.8411985