



ARCHITETTO GIUSEPPE DI GIOVANNI

Via Nicola Palma n° 12 64100 TERAMO

Via Fedele Fenaroli n.° 2 65126 PESCARA

CF DGVGOPP61D08L103D P.IVA 00865580674

TRIBUNALE DI TERAMO Esecuzione immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare n. 49/2008

Promossa da : BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A

Contro : Xxxxxxx e Xxxxxxx

Giudice dell'Esecuzione : dott. Stefania Cannavale

CTU e Custode: Arch. Giuseppe Di Giovanni

Oggetto : descrizione stima dell'immobile sito nel comune di Pineto in via Buoizzi n. 3, costituito da:

- ⊗ un appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 8, composto da 5,5 vani al piano 2° int. 3;
- ⊗ un fondaco posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 5;
- ⊗ un sottotetto destinato al ripostiglio distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub 11;

Il tutto confinante con Merletti Marino, Regi Eugenio, via B. Buoizzi, salvo altri. L'immobile, con le relative pertinenze, è pignorato per l'intero della piena proprietà.

Lo Scrivente, **Arch. Giuseppe Di Giovanni**, con studio in Teramo, via Nicola Palma n. 12, iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n. 348, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 20/05/2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nonché custode 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)	Premesso	pag. 03
b)	Dati di pignoramento	pag. 03
c)	Ubicazione, natura beni oggetto di stima	pag.03 -4
d)	Generalità dei beni e loro disponibilità :	
d₁)	Pertinenza	pag. 04
d₂)	Provenienza	pag. 04
d₃)	Dati Catastali	pag. 04
d₄)	Confini	pag. 04
d₅)	Situazione edilizia	pag. 04 05
d₆)	Situazione urbanistica	pag. 05
e)	Atti pregiudizievoli :	
e₁)	Iscrizioni	pag. 05-06
e₂)	Trascrizioni.....	pag. 06
f)	Descrizioni dei beni :	
f₁)	Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 06
g)	Misurazione	pag. 06 07
h)	Metodo di stima adottato	pag. 07
i)	Analisi delle caratteristiche :	
i₁)	Estrinseche	pag. 08
i₂)	Intrinseche.....	pag. 08-9
l)	Valore attribuibile ai beni	pag. 09
m)	Proposta di vendita	pag. 09
n)	Regime fiscale	pag. 09
o)	Gestione	pag. 09

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 di pignoramento

Procedura n. 49/2008 Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro Xxxxxxx e Xxxxxxx;

- Comune di Pineto (Te)

- N.C.E.U. foglio 13 particella 287 sub 5, 8, 11.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Il bene oggetto della stima sito nel Comune Pineto è parte di un fabbricato ubicato in via B. Buozzi n. 3 ed è costituito da :

- ⊗ - un appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 8, composto da 5,5 vani al piano 2° int. 3;

⊗ un box auto posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 5;

⊗ un sottotetto destinato al ripostiglio distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub 11;

proprietà pro-quota ed uso in comune delle seguenti cose indivise: vano scala, aera di accesso

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza

Immobile sito nel comune di Pineto:

-Proprietà per ½, in regime di comunione dei beni, del Sig. Xxxxxxx, proprietà per ½, in regime di comunione dei beni, della sig.ra Xxxxxxx.

I nominativi sopra scritti corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento e nei dati catastali (successivo punto

d₂) Provenienza

L'immobile è pervenuto ai signori coniugi Xxxxxxx e Xxxxxxx con atto a rogito del notaio Alberto De Simone in data 27/12/1991 rep. 18456 trascritto a Teramo il 22/01/1992 al n. 1582 di formalità.

d₃) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Pineto foglio 13 particella 287 sub 5, 8, 11 l'immobile è intestato:

- proprietà per ½, in regime di comunione dei beni, del Sig. Xxxxxxx;
- proprietà per ½, in regime di comunione dei beni, della sig.ra Xxxxxxx.

Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.

d₄) Confini

L'immobile confina con Merletti Marino, Regi Eugenio, via B. Buozi, salvo altri.

d₅) Situazione edilizia

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico , settore edilizia privata, del Comune di Pineto L'immobile è parte di una palazzina di tre piani fuori e più precisamente

un box auto posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 5;

un appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 8, composto da 5,5 vani al piano 2° int. 3; avente un soggiorno pranzo, un disimpegno un cucinino e due camere da letto ed un bagno

un locale ubicato nel sottotetto destinato al ripostiglio distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub 11;

L'epoca della realizzazione risale agli anni 80-85 il fabbricato è stato costruito con le seguenti concessioni edilizie n° 200 del 16 settembre 1980 e successiva variante n. 200/ A del 04 maggio 1982 il tutto viene inserito nel presente elaborato peritale come allegato C

l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia esterne che interne

d₆) Situazione urbanistica

il fabbricato ricade in zona b di completamento Del vigente Prg con un indice di fabbricabilità di 2mc su mq la superficie del lotto è di metri 660 con un volume di mc. 1303 vuoto per pieno. lo scrivente fa presente che l'alloggio ha subito opere di modeste variazioni della distribuzione interna consistenti in chiusura della porta che dal salotto porta all'ingresso e la demolizione della tramezzatura interna che divideva originariamente il salotto dal tinello ora ambiente unico (vedi allegato B) tali modifiche possono essere regolarizzate mediante dia con accertamento di conformità in base (all'Art. 37, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

e) Atti pregiudizievoli :

e₁) Iscrizioni

- ipoteca volontaria di 1° iscritta in data 09/03/2000 per € 46.481,11 REG. GEN. N. 3054 REG. PART. N. 549 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A., con sede legale in Jesi (AN) alla via Don A. Battistoni n. 4;

- ipoteca volontaria di 1° a mezzo di atto per notaio Teresa De Rosa in data 03/02/2005 di € 30.000,00 REG. GEN. N. 1778 REG. PART. N. 296 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede legale in Jesi (AN) alla via Don A. Battistoni n. 4;
- ipoteca volontaria di 1° iscritta in data 05/04/1990 N. 506 per € 45.189,98 a favore della Cassa di Risparmio di Teramo.

e₂) Trascrizioni

-verbale di pignoramento immobiliare n. 72 del 28/01/2008 trascritto al N. 1816 in data 14/02/2008 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro Xxxxxxx e Xxxxxxx.

f) Descrizioni dei beni :

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

L'immobile , realizzato negli anni '80-85 con struttura in c.a , situato in zona periferica del Comune di Pineto Località Borgo S.Maria alla via Buozi, in buono stato di conservazione. Si compone di:

- ⊗ **piano terra** un box auto posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 5;
- ⊗ **piano secondo** - un appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 8, composto da 5,5 vani al piano 2° int. 3; avente un soggiorno pranzo, un disimpegno un cucinino e due camere da letto
- ⊗ **piano terzo** un sottotetto destinato al ripostiglio distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub 11;

g) Misurazione

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni verificando le misure con le planimetrie catastali e quelle di progetto constatandone di massima la corrispondenza; 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. la superficie dell'unità immobiliare è considerata al 100%; la superficie dei balconi e dei terrazzi al 30%; la superficie degli accessori quali box fondaci e similari al 50%
 Il calcolo delle superfici è illustrato nella tabella seguente

	immobile	superficie lorda	balconi e terrazzi	superficie complessiva lorda
a	appartamento sub 8	102,8	27,00	111,8
b	box auto sub 5	16,67		8,335
c	locale sottotetto ad uso fondaco sub 11	25,6		12,8
	totale superficie			132,935

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 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. Gli immobili sono situati in zona periferica in località Borgo S.Maria frazione di Pineto (Te).
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è ubicato sulla strada provinciale che la collega al centro urbano di Pineto ed i prossimità dello svincolo autostradale A14 Pineto Atri
- 3) Condizioni climatiche : ordinarie (zona collinare).
- 4) Servizi sociali e commerciali : l'unità immobiliare, in zona è servita da strutture commerciali e di servizio .

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: discreta;
- 2) Funzionalità generale: buona distribuzione degli spazi.
- 3) Funzionalità degli impianti: ottima appartamento ristrutturato
- 4) Grado di rifinitura: buono ; pavimenti in gres ceramico porte in legno , finestre in legno con retrocamera ,
- 5) Stato di manutenzione: interno ottimo esterno buono
- 6) Esposizione: est-ovest
- 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno degli ambienti.
- 8) Panoramicità: buona
- 9) Dotazione di area annessa, portico comune box auto e locale sottotetto adibito a soffitta ripostiglio
- 10) Disponibilità : l'immobile attualmente è occupato dai sig.ri Xxxxxxx e Xxxxxxx ; Lo scrivente, inoltre, fa presente che la collaborazione con l'esecutato è stata appena sufficiente.

l) 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 tenendo conto che il valore al mq è di €1.000 al mq. Il valore dell'immobile è quantificato in 132,93 x 1.000 sono € 147.791,57 i cifra tonda € 150.000

Tenuto conto della vetustà dell'edificio e dell'impossibilità di escludere vizi occulti dello stato di fatto modificato, della situazione urbanistica e partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, e di un abbattimento del valore pari al 15%, il prezzo proposto è il seguente:

Lotto unico euro 127.500

m) Proposta di vendita

LOTTO UNICO

Diritti per intero sulla proprietà distinta in

- ⊗ - un appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub. 8, composto da 5,5 vani al piano 2° int. 3; evidenziato con velatura di colore verde
- ⊗ un box auto posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part.

287 sub. 5; evidenziato con velatura di colore rossa

- ⊗ un sottotetto destinato al ripostiglio distinto al N.C.E.U. del comune di Pineto al foglio 13 part. 287 sub 11; evidenziato con velatura di colore bleu

proprietà per ½, in regime di comunione dei beni, del Sig. Xxxxxxx;

proprietà per ½, in regime di comunione dei beni, della sig.ra Xxxxxxx.

n) Regime fiscale

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

o) Gestione

Il bene non è soggetto a contratti di locazione e/o altri vincoli, ed è attualmente occupato dai sig.ri Xxxxxxx; e Xxxxxxx.

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 I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono tenuti a disposizione.
- 3) Predisposizione vendita in un unico lotto.
- 4) Il valore dei beni 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 viene determinata considerando un abbattimento pari al 15% rispetto alla stima della C.T.U. originaria.
- 5) 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 19.11.2008

IL C.T.U.
Arch. Giuseppe Di Giovanni