

TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/09

promossa da:
***** ***** **S.p.A.**

contro:
***** ***** **E** ***** *****

Giudice dell'Esecuzione: **CANNAVALE dott.ssa Stefania**

CTU: Arch. S. Procaccini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

| | |
|---------------------|---|
| Lotto unico: | <i>fabbricato da cielo a terra (villino) e terreno della superficie catastale di mq 300, il tutto sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località Belsito, Via San Liberatore n° 20.</i> |
|---------------------|---|

ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA E STIMA-GENERALE:

- ALLEGATO "A" PARTE PRIMA: PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI;
- ALLEGATO "A" PARTE SECONDA: ELABORATI ED ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI;
- RELAZIONE NOTARILE ED ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II..

Teramo, lì: **23/02/2010**

Il C.T.U.
Arch. Sergio Procaccini

TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/09

promossa da:
***** ***** **S.p.A.**

contro:
***** ***** **E** ***** *****

Giudice dell'Esecuzione: **CANNAVALE dott.ssa Stefania**

CTU: Arch. S. Procaccini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

| | |
|---------------------|--|
| Lotto unico: | <i>fabbricato da cielo a terra (villino) e terreno della superficie catastale di mq 300, il tutto sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località Belsito, Via San Liberatore n° 20..</i> |
|---------------------|--|

Lo scrivente, dott. arch. Sergio Procaccini, con studio in Teramo (TE) alla via F. Turati n° 4, tel/fax 0861/242330, cell. 329/6061048, e mail archprocaccini@alice.it, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n° 462, presenta la seguente relazione tecnica-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data **22/10/2009**, lo hanno nominato esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento. Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti, una descrittiva estimativa come in indice e l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

| | |
|--|----|
| A) PREMESSO..... | 3 |
| B) DATI DI PIGNORAMENTO..... | 4 |
| C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA..... | 4 |
| D GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ..... | 5 |
| D.1) Proprietà..... | 5 |
| D.2) Provenienza..... | 5 |
| D.4) Confini catastali..... | 6 |
| D.5) Situazione edilizia..... | 7 |
| D.6) Situazione urbanistica..... | 8 |
| E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI..... | 8 |
| E.1) Iscrizioni..... | 8 |
| E.2) Trascrizioni..... | 10 |
| F.1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale..... | 10 |
| M) PROPOSTA DI VENDITA..... | 15 |
| N) REGIME FISCALE..... | 15 |
| O) GESTIONE..... | 15 |
| P) RIEPILOGO..... | 16 |

A) PREMESSO

- che la procedura esecutiva n° 117/09 (**** delle **** S.p.A./ ****
**** e *****) è stata riunita alla procedura esecutiva n° 62/09
(**** S.p.A./**** e ****);
- 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 il sottoscritto si è recato, accompagnato dalla collaboratrice, presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza e delle loro caratteristiche nella data del **30/01/2010**;
- che raccolti alcuni documenti presso gli uffici competenti, 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

1) Procedura esecutiva n° 62/09:

- Pignoramento immobiliare del 03/03/2009 trascritto in data **27/03/2009** al n° **3612** di formalità a favore ***** **S.p.A.** e contro i Sig.ri ***** , nato a ***** ** il **/**/** codice fiscale *** ** * e ***** nata a Roma ** il **/**/** codice fiscale *** ** * .
- *piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno in capo a ***** e ***** ***** su unità immobiliare site in Roseto degli Abruzzi (TE), catastalmente distinte in catasto fabbricati al foglio 32, particella 167, nat. A7, vani 12,5 ed in Catasto Terreni al foglio 32, p.lle 167 e 488.*

2) Procedura esecutiva n° 117/09:

- Pignoramento immobiliare del 11/03/2009 trascritto in data **26/05/2009** al n° **5531** di formalità a favore ***** **delle ***** S.p.A.** e contro i Sig.ri ***** , nato a ***** ** il **/**/** codice fiscale *** ** * e ***** nata a Roma ** il **/**/** codice fiscale *** ** * .
- *diritti di piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno spettanti a ***** e ***** ***** su:*
 - *fabbricato, con corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Roseto degli Abruzzi, Contrada San Liberatore n°20, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 32, particella 167, cat A7, vani 12,5, piano T-1, R.C. € 1.129,75. Si precisa che l'area di sedime e la corte di complessivi mq 1.040 in forza di tipo mappale n° 10101.1/1995 in atti dal 10.01.1996 3SPC n. 2936/86 è ora descritta quale area di enti urbani e promiscui – ente urbano di mq 1.040;*
 - *appezzamento di terreno posto nel Comune di Roseto degli Abruzzi, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 32 , particella 488 di are 3.*

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono composti da un fabbricato un villino sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località Belsito, alla Via San Liberatore n° 20 e da un terreno di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 300 confinate con l'area di pertinenza della costruzione.

D GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

D.1) Proprietà

A seguito di verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II. è stato accertato che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà, in regime di comunione legale, **per diritti indivisi pari ad ½ dell'intero cadauno**, di:

- Sig. ***** *****, nato a ***** ** il **/**/**, codice fiscale MRT RNI 39M30 I921H;
- Sig.ra ***** ***** nata a Roma ** il **/**/**, codice fiscale *** ** *
*****.

D.2) Provenienza

Il possesso dei beni è pervenuto ai Sig.ri ***** ***** e ***** ***** (come sopra generalizzati) in virtù di:

- **atto di vendita** a rog. Not. Di Gianvito del 18/01/1979 (rep. 103549 – rep. 10739) trascritto in data **01/02/1979** al n° **904** di formalità. Con il sopra citato atto di vendita gli esecutati, in comunione legale dei beni, acquistarono, al prezzo di L. 9.000.000 (pari ad € 4.648,11) dai Sig.ri ***** ***** e ***** ***** , un terreno edificabile in comune di Roseto degli Abruzzi alla località Colle Patito distinto al C.T. del predetto comune al foglio 32 particella 167 di 1.040 mq;
- **atto di vendita** a rog. Not. Di Gianvito del 07/11/1979 (rep. 106651 – rep. 11557) trascritto in data **16/11/1979** al n° **7541** di formalità. Con il sopra citato atto di vendita gli esecutati, in comunione legale dei beni, acquistarono, al prezzo di L. 4.300.000 (pari ad € 2.220,76) dalla Società ***** ** S.r.l., un terreno in comune di Roseto degli Abruzzi, Colle Patito, località Belsito, distinto al C.T. del predetto comune al foglio 32 particella 29/C di 300 mq.

Note del C.T.U.

*Nell'atto di vendita del 07/11/1979 viene citata l'esistenza di una convenzione edilizia tra la Società **** ** S.r.l. ed il Comune di Roseto degli Abruzzi a rog. Not. G. Di Gianvito del 08/08/1973 trascritta in data 07/09/1973 al n° 10353 di formalità.*

Nell'atto di vendita del 18/01/1979 viene citata l'esistenza di una convenzione con il Comune di Roseto degli Abruzzi non meglio specificata.

D.3) Dati Catastali

Al C.F. del comune di **ROSETO DEGLI ABRUZZI**, alla data del **04/01/2010**, i beni oggetto di pignoramento intestano a:

- Sig. ***** *****, nato a ***** ** il **/**/**, codice fiscale MRT RNI 39M30 I921H;
- Sig.ra ***** ***** nata a Roma ** il **/**/**, codice fiscale *** ** *
*****,

con i seguenti dati:

- foglio **32**, particella **167**, zona cens. **2**, Categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **12,5** vani, rendita **€ 1.129,75**, Contrada San Liberatore n° 20, piani **T – 1**,

mentre al C.T. del predetto Comune:

- Sig. ***** *****, nato a ***** ** il **/**/**, codice fiscale MRT RNI 39M30 I921H, **proprietà per ½ in regime di comunione dei beni**;
- Sig.ra ***** ***** nata a Roma ** il **/**/**, codice fiscale *** ** *
*****, **proprietà per ½ in regime di comunione dei beni**;

con i seguenti dati:

- foglio **32**, particella **488**, Qualità **Seminativo**, Classe **4**, superficie **300 mq**, reddito dominicale **€ 0,85**, reddito agrario **€ 1,16**;
- foglio **32**, particella **167**, Qualità **Ente Urbano**, superficie **1.040 mq**.

Esiste corrispondenza tra i nominativi riportati nel pignoramento e quelli delle attuali partite catastali.

Note del C.T.U.

La visura catastale dell'unità immobiliare di cui al C.F. foglio 32 particella 137 non riportata i diritti ed oneri reali in testa agli esecutati.

Al fine del trasferimento dei beni, è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

La superficie catastale dell'area di pertinenza del villino, tra coperta e scoperta, è di mq 1.040.

D.4) Confini catastali

I beni oggetto di stima confinano con le seguente proprietà:

- villino: ** ***** ***** (strada di lottizzazione – particella 311) a mezzo distacchi, ***** ***** (strada di lottizzazione – particella 115) a mezzo distacchi, *** ***** ***** a mezzo distacchi (particella 107), ***** ***** ***** a mezzo distacchi (particella 165) a mezzo distacchi, ***** ***** ***** a mezzo distacchi (particella 168), ***** ***** e ***** ***** (particelle 488) a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati;

- terreno (particella 488): *** ***** ***** e C. S.a.S. (particella 487), ***** ***** e ***** ***** (particella 169), ***** ***** e ***** ***** (particella 167), ***** ***** ***** a mezzo distacchi (particella 165), salvo altri e/o variati.

D.5) Situazione edilizia

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali di ROSETO DEGLI ABRUZZI risulta che i beni oggetto di stima sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia del 131/77 dell'11/11/1977** su richiesta della ditta ***** ***** *per la costruzione di fabbricato;*
- **Concessione Edilizia n° 41/79 del 10/03/1979** su richiesta della ditta ***** ***** *per voltura della licenza edilizia n° 131/77;*
- **Concessione Edilizia n° 182/79 del 29/09/1979** su richiesta della ditta ***** ***** e ***** ***** *per variante alla concessione edilizia n° 41/79 del 10/03/1979;*
- **Concessione Edilizia n° 261/80 del 19/11/1980** su richiesta della ditta ***** ***** e ***** ***** *per variante alla concessione edilizia n° 182/79;*
- **Concessione Edilizia n° 229/81 del 24/08/81** su richiesta della ditta ***** ***** e ***** ***** *per variante alle concessioni edilizie n° 182/79 e n° 261/80;*
- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 139/90 del 06/02/1980** su richiesta della ditta ***** ***** *per chiusura del portico al P.T. (mq 17,32), aumento altezza e, quindi, volume (mq 11,31) del soggiorno, realizzazione di camera al sottotetto (mq 17,80), variazione di aperture.*

In data **16/10/2006** è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità per il fabbricato oggetto di stima.

In occasione del sopralluogo sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla realizzazione di un camino al piano terra (soggiorno), alla trasformazione di un locale magazzino in ufficio al piano terra, alla realizzazione di n° 2 balconi al piano primo (lati Sud ed Ovest), alla diversa conformazione del tetto (falda esposta verso Est), a differenti

quote misurate, alla realizzazione di locale allo stato grezzo al piano primo, alla realizzazione di un camino esterno (lato Nord del fabbricato).

Note del C.T.U.

Con atto a rogito Not. G. Di Gianvito del 08/08/1973 trascritto in data 07/09/1973 al n° 10353 di formalità è stata stipulata una convenzione edilizia tra il Comune di Roseto degli Abruzzi ed i Sig.ri ***** ***** , ***** ***** , *** ***** ***** , ***** ***** e la Società ***** ** *** S.r.l. per l'attuazione di un piano di lottizzazione attuato con delibera di Consiglio Comunale del 22/12/1971 n° 102, resa esecutiva ai sensi dell'art. 3 Legge 09/06/1947 n° 630 dalla Giunta Regione Abruzzo con provvedimento n° 885 adottato nella seduta del 29/03/1973) sull'area sulla quale insiste anche il fabbricato oggetto di stima (particella 167 del foglio 32) e sul terreno, anch'esso oggetto di stima, distinto al C.T. al foglio 32 particella 488.

Le aree sulle quali insistono le strade di lottizzazione (e di accesso al fabbricato oggetto di stima) intestano alla data attuale ancora a privati (lottizzanti e non) e non al Comune di Roseto degli Abruzzi. Da informazioni verbali avute risulterebbe che non sono state ultimate le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e, di conseguenza, le stesse non sono state collaudate dagli uffici preposti del Comune di Roseto degli Abruzzi.

D.6) Situazione urbanistica

L'area sulla quale insistono il fabbricato ed il terreno oggetto di stima, visto quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 10 rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in data 28/10/2010, ricadono, secondo il P.R.G. vigente, in:

- "Sottozona C-3 Lottizzazioni convenzionate fatte salve – Belsito".

Per le prescrizioni urbanistiche e gli ulteriori vincoli gravanti sugli immobili oggetto di stima si faccia riferimento al Certificato di Destinazione rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in data 28/01/2010 da considerarsi parte integrante del presente elaborato peritale.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. in data 04/01/2010 e, sulla base del certificato notarile a rog. Not. E. Giordano del 23/07/2009, a tutto il **03/01/2010**, risulta quanto segue:

E.1) Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta in data **15/06/1999** al n° **1705** di formalità a favore dell'***** ***** di ***** ed ***** per gli ***** ***** e contro i Sig.ri ***** ***** e ***** ***** per L. 54.800.000 (pari ad €

28.301,84). L'iscrizione grava sull'unità immobiliare distinta al C.T. foglio 32 particella 167.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 35,00.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data **18/06/2007** al n° **2505** di formalità a favore della ***** di ***** S.p.A. e contro i Sig.ri ***** e ***** (entrambi quali terzi datori di ipoteca) per € 375.000,00. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particella 167. Il debitore non datore di ipoteca è la Società **** S.r.l.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 35,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta in data **21/04/2008** al n° **1303** di formalità a favore della ***** di ***** a.r.l. e contro il Sig. ***** (per diritti pari ad 1/2 dell'intero) per € 70.000,00. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particelle 167 e 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 444,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta in data **22/05/2008** al n° **1682** di formalità a favore della ***** S.p.A. e contro i Sig.ri ***** e ***** per € 150.000,00. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particelle 167 e 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 844,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta in data **24/06/2008** al n° **2226** di formalità a favore della ***** delle ***** S.p.A. e contro i Sig.ri ***** e ***** per € 160.000,00. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particelle 167 e 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 594.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta in data **26/06/2008** al n° **2271** di formalità a favore della ***** S.p.A. e contro i Sig.ri ***** e ***** per € 50.000,00. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particelle 167 e 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 344,00.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta in data **24/09/2008** al n° **3271** di formalità a favore della ***** S.p.A. e contro i Sig.ri ***** e ***** per € 103.896,55. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particella 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 613,48.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta in data **10/12/2008** al n° **4367** di formalità a favore della ***** S.p.A. e contro i Sig.ri ***** e ***** per € 210.000,00. L'iscrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particelle 167 e 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 1.144,00.**

E.2) Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data **27/03/2009** al n° **3612** di formalità a favore della ***** S.p.A. e contro e contro i Sig.ri ***** e ***** . La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particelle 167 e 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data **26/05/2009** al n° **5531** di formalità a favore della ***** delle ***** S.p.A. e contro e contro i Sig.ri ***** e ***** . La trascrizione grava sulle unità immobiliari distinte al C.F. foglio 32 particella 167 ed al C.T. foglio 32 particella 488.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**

F) DESCRIZIONI DEI BENI

F.1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale

I beni oggetto di stima sono composti da un villino sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località Belsito, alla Via San Liberatore n° 20 e da un terreno di forma trapezoidale della superficie catastale di 300 mq posto ad Est dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento.

La località Belsito, sita a circa 170-180 ml sul livello del mare, in zona collinare scoscesa, è posta tra il centro abitato di Roseto degli Abruzzi e la frazione di Montepagano.

La zona sulla quale insistono i beni oggetto di stima ricade in zona "P3 Aree a pericolosità molto elevata della Carta della Pericolosità del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo (si veda il Certificato di destinazione Urbanistica allegato).

I beni oggetto di stima confinano, nel loro complesso, ad Ovest con Via San Liberatore (particella catastale 331 intestata alla Sig. Di Donato Francesco e particella catastale 115 intestata alla Sig.ra Ragnini Dina), a Nord ed a Sud con lotti di terreno edificati ed ad Est con lotto di terreno inedito.

L'area di pertinenza della costruzione, recintata sui lati, con n° 2 accessi (uno pedonale con cancello in metallo ed uno carrabile con cancello metallico scorrevole) sul lato Ovest, è in parte destinata a verde (giardino) ed in parte pavimentata con lastre di porfido (percorsi pedonali e carrabili e gradonate).

Il villino oggetto di stima, si sviluppa su un piano terra (interrato sul lato Ovest) destinato ad area giorno e su un piano primo, raggiungibile mediante scale interne (di cui una a chiocciola), adibito ad area notte.

Il piano terra, della superficie lorda di **circa 165 mq**, è composto da una sala, un soggiorno, una cucina, n° 2 corridoi, un locale lavanderia, un locale fondaco, un ufficio, un locale centrale termica e n° 2 terrazzi posti sui lati Sud ed Est della costruzione (superficie lorda totale di **circa 48 mq**).

Il piano primo, della consistenza lorda di **circa 102 mq**, adibito ad area notte, è composto da n° 4 camere e n° 2 bagni (uno a servizio della camera matrimoniale), disimpegno, locale al grezzo e n° 2 balconi (posti sui lati Ovest e Sud del villino) della superficie lorda di **circa 24 mq**.

La suddivisione planimetrica degli ambienti, visti l'uso residenziale e le caratteristiche della costruzione, è buona; la presenza di un buon numero di finestre e l'esposizione sui quattro lati garantiscono sufficienti ventilazione ed illuminazione dei locali.

Le finiture interne dell'appartamento, risentono della vetustà della costruzione ma sono di discreta qualità: pavimentazione in ceramica al

piano terra e parquet al piano primo, rivestimento delle murature prevalentemente in intonaco e carta da parati sui due piani (in ceramica nei servizi igienici e in legno e ceramica in cucina), infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera, sistema di oscuramento mediante persiane in legno, soglie e davanzali in marmo.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è dotato di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'impianto di riscaldamento, con bombolone del gas interrato, è dotato di caldaia a muro (posta nella c.t.) marca "Corolla", tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna in ghisa.

Il villino è dotato di pannelli solari posizionati sulle falde del tetto ormai obsoleti e scarsamente produttivi.

I servizi igienici sono attrezzati con lavabo, vaso bidet e cabina doccia ai piani terra e primo (camera matrimoniale) e vasca da bagno (piano primo) di buona qualità.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente: gli impianti necessitano di lavori di manutenzione.

L'appartamento è attualmente utilizzato dai comproprietari e dai loro familiari.

Il terreno (particella catastale 488), di forma trapezoidale, della superficie catastale di **mq 300**, confinante sul lato Est dell'area di pertinenza del villino, con andamento planimetrico declinante verso Est, ha un soprassuolo caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.

G) MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di stima con restituzione grafica in scala 1:100 come da elaborati allegati.

Le quote sono state ottenute prevalentemente per misurazione diretta e, in minima parte, ricavate per differenza di quelle rilevate.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale dei terrazzi/balconi e del locale allo stato grezzo al piano primo pari ad 1/3 ed 1/10.

Per la consistenza del terreno (particella catastale 488) si è fatto esplicito riferimento alla superficie catastale.

Il calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- porzione del fabbricato al piano terra: **mq 165 circa**;
- terrazzi/balconi al piano terra: mq 48 circa x 1/3 = **mq 16 circa**;
- porzione del fabbricato al piano primo: **mq 102 circa**;
- porzione del piano primo allo stato grezzo: mq 20 circa x 1/10 = **mq 2 circa**;
- balconi al piano primo: mq 24 x 1/3 = **mq 8 circa**;
- totale superficie commerciale del villino: **mq 293 circa**.
- terreno (particella 488): **mq 300 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 nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la procedura di vendita degli immobili, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare").

Il valore commerciale considerato per il fabbricato tiene conto anche dell'incidenza dell'area di pertinenza del fabbricato (particella catastale 167).

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; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

I.1) Estrinseche

AMBIENTE ECONOMICO SOCIALE: l'immobile è sito alla località Belsito del comune di Roseto degli Abruzzi.

COLLEGAMENTI STRADALI: la località Belsito è raggiungibile dal centro abitato di Roseto percorrendo la Strada Provinciale.

CONDIZIONI CLIMATICHE: tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.

SERVIZI SOCIALI E COMMERCIALI: quasi tutti reperibili nella frazione di Montepagano e nel centro abitato di Roseto degli Abruzzi.

I.2) Intrinseche

ACCESSIBILITÀ: si accede all'area di pertinenza del villino da strada di lottizzazione attualmente in testa a privati (lottizzanti e non).

FUNZIONALITÀ GENERALE: discreta suddivisione degli ambienti.

FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI: necessitano di lavori di manutenzione.

FINITURE: rispecchiano la vetustà della costruzione.

STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente.

ESPOSIZIONE: sui quattro lati. Vista sul mare.

SALUBRITÀ: sufficienti ventilazione ed illuminazione dei locali.

DISPONIBILITÀ: il bene oggetto di stima è attualmente utilizzato dagli esecutari e dai loro familiari.

L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è stato valutato circa

- **€ 1.380,00/mq** (euro **milletrecentottanta/00 al metro quadro**) per il fabbricato;
- **€ 35,00/mq** (euro **trentacinque/00 al metro quadro**) per il terreno (particella 488).

Ne consegue che il valore commerciale dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad € 414.840,00 come di seguito indicato:

$$\text{mq } 293 \times \text{€ } 1.380,00/\text{mq} + \text{mq } 300 \times \text{€ } 35,00/\text{mq} = \text{€ } 414.840,00$$

M) PROPOSTA DI VENDITA

Vista la natura, la localizzazione e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento si propone la vendita degli stessi in un unico cespite come di seguito riportato.

| | |
|---------------------|--|
| Lotto unico: | <i>fabbricato da cielo a terra (villino) e terreno della superficie catastale di mq 300, il tutto sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località Belsito, Via San Liberatore n° 20. L'area sulla quale insiste il villino ed il terreno oggetto di stima sono stati oggetto di convenzione edilizia tra il Comune di Roseto degli Abruzzi ed i Sig.ri Ragnini Dina, Pannella Mariangiola, Di Donato Francesco, Terracina Aldo e la Società Asso di Cuori S.r.l. per l'attuazione di un piano di lottizzazione attuato con delibera di Consiglio Comunale del 22/12/1971 n° 102, resa esecutiva ai sensi dell'art. 3 Legge 09/06/1947 n° 630 dalla Giunta Regione Abruzzo con provvedimento n° 885 adottato nella seduta del 29/03/1973) sull'area sulla quale insiste anche il fabbricato oggetto di stima (particella 167 del foglio 32) e sul terreno, anch'esso oggetto di stima, distinto al C.T. al foglio 32 particella 488.</i> |
|---------------------|--|

N) REGIME FISCALE

Stante quanto dichiarato, i beni sono sottoposti a Tassa di Registro.

O) GESTIONE

Il villino è attualmente utilizzato dagli esecutati e dai famigliari.

I beni, visto quanto dichiarato, non sono soggetti a contratti di locazione o comodato.

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio registrato a Giulianova il 24/10/1977 al n° 2763 vol. 101 ed a spese condominiali. Il comproprietario dell'immobile ha verbalmente comunicato che non si tengono riunioni di condominio da circa due anni.

Le strade di lottizzazione di accesso ai beni oggetto di stima attualmente intestano a privati (lottizzanti e non) e non al Comune di Roseto degli Abruzzi.

Da informazioni verbali avute risulterebbe che non sono state ultimate le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e, di

conseguenza, le stesse non sono state collaudate dagli uffici preposti del Comune di Roseto degli Abruzzi.

P) RIEPILOGO

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

- esiste corrispondenza tra i dati del pignoramento immobiliare e le attuali partite catastali;
- per la realizzazione del bene oggetto di stima sono state rilasciati titoli edilizi;
- è stata rilasciata l'autorizzazione di Agibilità per il villino oggetto di stima;
- il valore commerciale dei beni è determinato in **€ 414.840,00**;
- il valore complessivo degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 330.000,00** in cifra tonda (**euro trecentotrentamila/00**), considerando un abbattimento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- i beni oggetto di stima sono sottoposti 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, lì: **23/02/2010**

Il C.T.U.

Arch. Sergio Procaccini