

**TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/09**

promossa da

.....

contro

.....

\* \* \*

**Giudice dell'Esecuzione :** DOTT. STEFANIA CANNAVALE

**Tecnico estimatore:** ARCH. RENATO DI PIETRO

\* \* \*

**Lotto unico**

**Oggetto:** Descrizione e stima del seguente bene ubicato nel Comune di Silvi

(Te) Via Genova n. 86.

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento posto al piano secondo (o attico) distinto in catasto al foglio 17 particella 544, sub 21 (piena proprietà).

\* \* \*

Lo scrivente, Di Pietro architetto Renato, con studio in Roseto degli Abruzzi, via Thaulero n. 25, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 22, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 04/08/2009, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e Custode.

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. 3
B)	Dati di pignoramento.....	pag. 3
C)	Ubicazione e natura del bene oggetto della stima.....	pag. 4
D)	Generalità del bene e sua disponibilità:	
	d1) pertinenza.....	pag. 4
	d2) provenienza.....	pag. 5
	d3) dati catastali.....	pag. 5
	d4) confini.....	pag. 5
	d5) situazione edilizia e urbanistica.....	pag. 6
E)	Atti pregiudizievoli: .....	pag. 6
F)	Descrizione del bene:	
	f1) configurazione del bene stato manutentivo generale dello stesso.....	pag. 8
G)	Misurazione.....	pag.10
H)	Metodo di stima adottato.....	pag. 10
I)	Analisi delle caratteristiche: (estrinseche ed intrinseche).....	pag. 11
L)	Valore attribuibile al bene.....	pag. 12
M)	Proposta di vendita.....	pag. 12
N)	Regime fiscale.....	pag. 12
O)	Riepilogo finale.....	pag. 12

**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 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:**

Immobile di proprietà .....sito in Silvi (Te), via Genova n. 86 (nonché tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge), di cui si fornisce la descrizione che segue:

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano 2 (secondo) o attico, contraddistinto con il numero interno 21 (ventuno) composto di ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e balcone, a confine con corridoio condominiale, appartamento contraddistinto con il numero interno 20, area

annessa all'appartamento contraddistinto con il numero interno 5 e appartamento contraddistinto con il numero interno 22, salvo altri.

Nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 17 particella 544, subalterno 21, via Genova n. 86, p.2, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, vani 3, rendita Euro 224,66.

**C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

Comune di Silvi (Te) foglio 17, particella: 544 sub 21 (piena proprietà).

Il bene oggetto della stima è ubicato in Silvi (TE) via Genova n. 86, interno 21. Il bene è costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (o attico) con ingresso da via Genova n. 86. L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala condominiale. Il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n. 24 unità immobiliari distribuite su tre piani( terra, primo e piano secondo o attico).

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è stato accertato che all'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un soppalco in legno che non risulta nei provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

( vedi restituzione grafica del rilievo e documentazione fotografica).

**D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':**

**d1) Pertinenza:**

foglio 17, particella: 544 sub 21 (piena proprietà)

.....nat. a .....il .....

c.f.: .....

**d2) Provenienza:**

A: ..... nat. a .....il .....

c.f.: .....

DA: ..... nat. .. (...) il ..... e ..... nat. a  
..... (.....) il .....

per atto di compravendita rogato dal notaio ..... in data .....

rep. ....., trascritto a ..... il ..... al n. ....;

**d3) Dati catastali:**

L'immobile risulta censito e riportato nel Catasto di Teramo con i seguenti identificativi:

- Catasto dei fabbricati Comune di Silvi, foglio 17, particella 544 sub 21, piano 2, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, rendita €.  
224,66;

L'immobile è catastalmente intestato a:

..... nato a ..... il ..... c.f.: .....; piena proprietà.

N.B.: Esiste, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

**d4) Confini:**

Confinante con corridoio condominiale, appartamento contraddistinto con il numero interno 20, area annessa all'appartamento contraddistinto con il numero interno 5 e appartamento contraddistinto con il numero interno 22, salvo altri o variati.

.....

**d5) Situazione edilizia e urbanistica:**

Da informazioni assunte presso il Comune di Silvi, relativamente al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 357 del 10/07/1974;
- Certificato di abitabilità in data 27/09/1975;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 033/2003 del 28/02/2003.

N.B.: All'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un soppalco in legno che non risulta nei provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

( vedi restituzione grafica del rilievo e documentazione fotografica).

**E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**Descrizione immobile:**

Porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Silvi(Te) via Genova n. 86 e precisamente appartamento posto al piano secondo. L'appartamento confina con corridoio condominiale, appartamento contraddistinto con il numero interno 20, area annessa all'appartamento contraddistinto con il numero interno 5 e appartamento contraddistinto con il numero interno 22, salvo altri o variati.

L'unità immobiliare è distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Silvi foglio 17, particella 396 sub 17, particella 544 sub 21, piano 2, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, rendita €. 224,66;

Il pignoramento è esteso a tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge.

**Proprietario:**

L'immobile è catastalmente intestato a:

.....nat. a ..... il ..... c.f.: .....; piena proprietà.

N.B.: Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

**Storia ventennale:**

A: ..... nato a ..... il .....

c.f.: .....

DA: ..... nat. ad ..... (...) il ..... e ..... nat. a ..... (.....) il ..... per atto di compravendita rogato dal notaio ..... in data ..... rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. .... di formalità;

A: ..... nato ad ..... (...) il ..... e ..... nat. a ..... (.....) il .....

DA: .....nat. a ..... (..) il ..... per atto di compravendita rogato dal notaio .....in data ..... rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. ....di formalità;

A: ..... Nat. a ..... (..) il .....  
.....  
.....

DA: ..... e .....

per atto di compravendita rogato dal notaio ..... in data  
..... rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. ....di formalità;

A: .....e ..... Per titoli anteriori al ventennio

.....  
.....

**GRAVAMI:**

- Iscrizione n. .... del .....

Ipoteca volontaria di €. ....a garanzia di un mutuo di €. .... in  
favore della ..... contro ..... nat. a ..... il .....

- Iscrizione n. .... del.....

Ipoteca legale di €. ....a garanzia di €. ....in favore della  
..... contro ..... nat. a ..... il .....

- Trascrizione n. ....del .....

.....  
.....

Verbale di pignoramento immobili Tribunale di ..... del ..... in  
favore della ..... contro ..... nato a ..... il

.....  
.....

AGGIORNAMENTO A TUTTO IL 29.09.2009

**F) DESCRIZIONE DEL BENE :**

**f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale dello stesso:**

Il bene oggetto della stima è ubicato in Silvi (TE) via Genova n. 86 int. 21 .

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo (o attico). Il tutto facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza.

Al fabbricato si accede dalla strada comunale via Genova n. 86 e mediante il vano scala condominiale, al piano secondo (o attico) nel quale è ubicato l'appartamento.

In generale il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione sufficiente.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e balcone.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media:

- Pavimenti: ingresso, soggiorno, cucina, in ceramica formato 30x30, camera formato 20x20;
- pavimenti del bagno in ceramica formato 20x20 (h. mt. 2,00) ;
- rivestimenti del bagno in ceramica formato 10x20 (h. mt. 2,00);
- rivestimenti cucina in ceramica formato 20x20 (h. mt. 1,50);
- pavimento balcone in ceramica formato 10x20;
- il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari:  
lavabo, bidet, water e doccia a pavimento.
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso in legno con accesso dal ballatoio del vano scala;
- infissi esterni (porte-finestre) in legno con tapparelle avvolgibili in p.v.c.;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano posizionata a parete nella cucina;
- impianto elettrico sottotraccia;

All'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un soppalco in legno che non risulta nei provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

(vedi restituzione grafica del rilievo e documentazione fotografica).

Lo stato di manutenzione, a parere del sottoscritto, è insufficiente e sono state rilevate macchie di umidità e zone interessate da condensa.

**G) MISURAZIONE:**

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

Sulla base di quanto sopra esposto per il calcolo della superficie è stata considerata la superficie lorda degli ambienti rilevati e quella rappresentata delle piantine catastali. Vedi restituzione grafica del rilievo.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

- Piano secondo (attico) (appartamento).....	MQ.	40,00
- Piano secondo (balcone) MQ. $9 : 3 =$ .....	MQ.	3,00
TOTALE.....	MQ.	43,00

**H) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni 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 quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, le servitù ove esistenti 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.

#### **D) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

##### **i1) Estrinseche:**

1) Ambiente economico sociale: buono.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel comune di Silvi (TE) via Genova n. 86, in prossimità della S.S. 16 statale adriatica e nella zona sud dell'abitato di Silvi. Si tratta di una zona perfettamente urbanizzata e ben inserita nel reticolo viario urbano.

2) Collegamenti stradali: buoni.

3) Condizioni climatiche: buone.

4) Servizi a rete e commerciali: la zona è dotata di servizi a rete, opere di urbanizzazione secondaria e servizi commerciali.

##### **i2) Intrinseche:**

1) Accessibilità: buona, l'immobile è accessibile dalla via Genova;

2) Funzionalità: discreta, considerate le dimensioni e le caratteristiche dell'unità immobiliare.

3) Grado di rifinitura: economico.

4) Stato di manutenzione: insufficiente e sono state rilevate macchie di umidità e condensa.

5) Esposizione: sufficiente.

6) Salubrità: sufficiente.

- 7) Panoramicità: i locali affacciano verso la ferrovia e pertanto sono privi di panoramicità significativa;
- 8) Disponibilità: Libero al decreto di trasferimento

#### **L) VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE:**

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 al metro quadrato commerciale di unità immobiliari ad uso abitativo, con caratteristiche simili, in questa zona del Comune di Silvi (TE) è di circa Euro 1.600,00 al mq. commerciale.

Di conseguenza il valore complessivo assunto è di Euro 68.800,00 (euro sessantottomilaottocento/00).

Tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti, considerando un abbattimento del 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, il prezzo proposto per la vendita è di **Euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).**

#### **M) PROPOSTA DI VENDITA**

- Lotto unico.

#### **N) REGIME FISCALE**

- I beni sono soggetti a tassa di registro.

#### **O) RIEPILOGO FINALE**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti :

- Esiste, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.
- Situazione edilizia : Da informazioni assunte presso il Comune di Silvi, relativamente al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:
  - Licenza edilizia n. 357 del 10/07/1974;
  - Certificato di abitabilità in data 27/09/1975;
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 033/2003 del 28/02/2003.

N.B.: All'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un soppalco in legno che non risulta nei provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

( vedi restituzione grafica del rilievo e documentazione fotografica).

- Provenienza:

A: ..... nat. a .....il .....

c.f.: .....

DA: ..... nat. ad ..... (...) il ..... e ..... nat. a ..... (.....) il .....

per atto di compravendita rogato dal notaio ..... in data .....rep. ...., trascritto a .....il ..... al n. .... di formalità;

A: ..... nat. ad ..... (...) il ..... e ..... (.....) il .....

DA: ..... Nat. a ..... (..) il .....

per atto di compravendita rogato dal notaio ..... in data  
..... rep. ...., trascritto a .....il ..... al n..... di formalità;

A: ..... nt. a ..... (..) il .....

DA: .....

per atto di compravendita rogato dal notaio ..... in data  
..... rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. .... di formalità;

A: ..... Per titoli anteriori al ventennio

.....  
.....

- Confini: Confinante con corridoio condominiale, appartamento  
contraddistinto con il numero interno 20, area annessa all'appartamento  
contraddistinto con il numero interno 5 e appartamento contraddistinto con  
il numero interno 22, salvo altri o variati.

- Disponibilità: Libero al decreto di trasferimento.
- Il valore commerciale della piena proprietà è determinato in €. 68.800,00 (euro sessantottomilaottocento/00).

Tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti e partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il prezzo proposto per la vendita è di **Euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)**. considerando un abbattimento del 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- I beni sono soggetti a tassa di registro.

\* \* \*

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

Con osservanza.

Roseto degli Abruzzi.....

*Arch. Renato Di Pietro*