

TRIBUNALE DI TERAMO
Sez. Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 73 / 2009 R. E.

Promossa da : BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A
Contro : Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx

Incarico con provvedimento del 22.07.2009

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Stefania Cannavale

CTU e Custode: Arch. Marcello Di Giuseppe

Oggetto : descrizione stima delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di antica costruzione (antecedente al 01.09.1967) sito nel Comune di Bisenti (TE), Piazza XXIV Maggio, pignorati per l'intera proprietà e precisamente:

- Appartamento di antica costruzione posto al piano primo composto da tre vani ed accessori, nonché un locale fondaco posto al piano terra il tutto distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 11;**
- Locale al primo piano sottostrada distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 14;**

Allegati alla relazione tecnica e stima-generale.

ALLEGATI TECNICI

- Allegato "A" – Parte prima: prospetto riepilogativo ed identificativo degli immobili;
- Allegato "A" – Parte seconda: elaborati ed atti identificativi degli immobili.

Il C.T.U

Arch. Marcello Di Giuseppe

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 73 / 2009 R.G.E.

**Promossa da : BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A
(Avv. XXXXXXXX XXXXXXXXXX)**

Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Stefania Cannavale

CTU e Custode: Arch. Marcello Di Giuseppe

Oggetto : descrizione stima delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di antica costruzione (antecedente al 01.09.1967) sito nel Comune Bisenti, Piazza XXIV Maggio, pignorati per l'intera proprietà e precisamente:

- Appartamento di antica costruzione posto al piano primo composto da tre vani ed accessori, nonché un locale fondaco posto al piano terra il tutto distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 11;**
- Locale al primo piano sottostrada distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 14;**

Lo Scrivente, **Di Giuseppe arch. Marcello**, con studio in Teramo, Via Felice. Barnabei, 26, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.,P., C. della Provincia di Teramo al n. 374, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data **22.07.2009**, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nonché Custode dei beni pignorati di proprietà del signor XXXXXXXX XXXXXXXX e della signora XXXXXXXX XXXXXXXX.

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 (**Allegato "A" parte prima e parte seconda**).

RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice :

a) Premesso	pag. 2
b) Dati di pignoramento	pag. 3
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 4
d) Generalità dei beni e loro disponibilità :	
d₁) Pertinenza	pag. 4
d₂) Provenienza	pag. 5
d₃) Dati Catastali	pag. 6
d₄) Confini Catastali	pag. 6
d₅) Situazione edilizia	pag. 7
d₆) Situazione urbanistica	pag. 7
e) Atti pregiudizievoli :	
e₁) Iscrizioni	pag. 8
e₂) Trascrizioni	pag. 8
f) Descrizioni dei beni :	
f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 9
g) Misurazione	pag. 10
h) Metodo di stima adottato	pag. 11
i) Analisi delle caratteristiche :	
i₁) Estrinseche	pag. 12
i₂) Intrinseche	pag. 12
l) Valore attribuibile ai beni	pag. 13
m) Proposta di vendita	pag. 14
n) Regime fiscale	pag. 14
o) Gestione	pag. 14
p) Riepilogo finale	pag. 14

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

Con atto di pignoramento del 10.03.2009, rep. n° 134/2009 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 20.03.2009 al n. 3374 di Reg. Part. e al n. 5101 del Reg. Gen., sono stati pignorati i seguenti beni immobili a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A con sede a Lanciano (CH) c.f. 00391250693 (si riporta integralmente l'elenco dei beni contenuti nell'atto di pignoramento):

1) Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Bisenti (TE) in p.zza XXIV Maggio e precisamente:

BENI DI PROPRIETA' di XXXXXXXX XXXXXXXX:

a) appartamento di antica costruzione posto al piano primo, composto di tre vani ed accessori, a confine con detta piazza, via del Russo, proprietà XXXXXXXX – Xx XXXXXXXX salvo altri, nonché un locale al piano terra adibito a fondaco a confine con via del Russo, detta piazza, altra proprietà del mutuatario; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti al foglio 19, part.IIa 231 sub 11, – categoria A/3 cl 2 vani 4,5, R.C. di € 232, 41 (di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX);

BENI DI PROPRIETA' di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX:

b) vano unico sito al piano primo sottostrada di circa mq. 70 (settanta) privo del tutto di accesso dalla citata piazza, confinante in giro con eredi di XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, via Del Russo, piazza XXIV Maggio ed aventi causa da XXXXXXXX XXXXX, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati al foglio 19, part.IIa 231 sub 14- categoria C/2 cl 1 mq. 70 R.C. di € 169,91 (di proprietà dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per ½ ciascuno in comunione legale di beni)

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima fanno parte di un fabbricato di antica costruzione sito in Piazza XXIV Maggio, Comune di Bisenti (TE) e sono costituiti da:

- un appartamento adibito ad uso civile abitazione situato al piano primo con annesso locale adibito a fondaco posto al piano terra;
- un locale situato al primo piano sottostrada.

L'appartamento posto al piano primo, della superficie lorda di mq. 87,13 circa, è composto da tre vani ed accessori e più precisamente da un ingresso, un tinello, un retro cucina, due stanze da letto, un disimpegno, un Wc ed un balcone di mq. 6,66 circa; inoltre a tale appartamento è annesso un fondaco sito al piano terra della superficie lorda di 27,33 mq. circa.

Il locale posto al primo piano sottostrada, della superficie lorda di mq. 104,16 circa, è costituito da quattro vani ed un disimpegno centrale e risulta essere allo stato grezzo. Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare e fa parte di un edificio a più corpi di fabbrica residenziali a due o tre piani fuoriterra. Il fabbricato, costruito precedentemente al 01.09.1967, è costituito da tre piani fuoriterra ed un piano sottostrada ed è stato realizzato con struttura in muratura portante di mattoni pieni in laterizio lasciati a vista, copertura a padiglione e manto di coppi in laterizio.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza

- Appartamento di antica costruzione posto al piano primo, nonché un locale fondaco posto al piano terra il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 11.

Piena proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX il XX.XX.xxxx c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX;

- Locale al primo piano sottostrada distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 14.

Nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni del sig. Centini Concezio nato a Bisenti il 14.04.1962 c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX.

d₂) Provenienza

Secondo quanto riportato nella Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta dal Notaio prof. Avv. Marco Angeloni in data 16.04.2009 risulta:

- Appartamento di antica costruzione posto al piano primo, nonché il locale fondaco posto al piano terra il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 11. è pervenuto al signor XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, in virtù di atto di vendita, per rogito Notaio Biagio Ciampini del 23.12.1987, rep. 21.830/2.337, trascritto a Teramo il 19.01.1988 al n. 480 di formalità.
- Locale al primo piano sottostrada distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 14. pervenuto ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a X'XXXXXX il XX.XX.XXXX, in virtù di atto di vendita, per rogito Notaio Elena Clementini del 15.05.2003, Rep. n. 25.923/1.852, trascritto a Teramo il 29.05.2003 al n. 5648 ed in virtù dell'art. 177 C.C.

I precedenti proprietari del suddetto immobile erano i signori :

Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, nuda proprietaria per 1/3;

Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, nuda proprietaria per 1/3;

XXXXXXXXX XXXX, ved. Xx XXXXXXXX XXXX, nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, nuda proprietaria per 1/3;

Xx XXXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il 08.01.1925, ved. XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX i il XX.XX.XXXX usufruttuaria.

Ai suddetti signori, ad eccezione della signora Xx XXXXXXXX XXXXX (predetta) il bene era pervenuto in virtù della Successione apertasi a Pescara il XX.XX.XXXX, in morte del signor Xx XXXXXXXX XXXX, devolutasi per legge giusta Denuncia n. 24, vol. 1, registrata a Pescara , trascritta a Teramo il 26.03.2003 al n. 3309.

Riunione di usufrutto alla nuda proprietà del 04.08.1993, in morte del signor XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, giusta domanda di voltura n. 142914/1/2001, Prot. n. 142934.

Al signor Xx XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, nudo proprietario, e alla signora Xx XXXXXXXX XXXXX in XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, usufruttuaria, in regime di comunione dei beni con XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX il bene era pervenuto in virtù di atto di vendita, per rogito Notaio G.B. Barcone del 20.05.1980, Rep. n. 488/196, trascritto a Teramo il 11.06.1980 al n. 4321 ed in virtù dell'art. 177 C.C.

d₃) Dati Catastali

Attualmente i beni in oggetto al Catasto fabbricati del Comune di Bisenti (TE) intestano :

- Appartamento di antica costruzione posto al piano primo, nonché locale fondaco posto al piano terra:
proprietà per 1000/1000 del signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con i seguenti dati:
foglio 19 particella 231 sub. 11, Cat. A/3 classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41.
Indirizzo: Piazza XXIV Maggio piano: T-1.
- Locale al primo piano sottostrada:
nuda proprietà per 1/1 del signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni e usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con i seguenti dati:
foglio 19 particella 231 sub. 14, Cat. C/2 classe 1, consistenza 70 mq., rendita € 169,91.
Indirizzo: Piazza XXIV Maggio piano: 1S.

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX è in regime di comunione dei beni con la signora XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I nominativi sopra elencati corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento.

d₄) Confini catastali

- Appartamento di antica costruzione posto al piano primo, confina con Piazza XXIV Maggio, Via del Russo, proprietà XXXXXXXX – Xx XXXXXXXX salvo altri;
- Locale al primo piano sottostrada confina con eredi XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Via del Russo, Piazza XXIV Maggio ed aventi causa da XXXXXXXX XXXXX, salvo altri.

d₅) Situazione edilizia

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima è un fabbricato di antica costruzione antecedente al 01.09.1967 pertanto non risulta esserci il primo progetto di realizzazione.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisenti risulta che l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato interessato da:

- Denuncia di Inizio Intervento edilizio (art. 8 del D.L. 26 maggio 1995 n. 193) relativa a "Lavori di ordinaria manutenzione della copertura di un edificio destinato a civile abitazione" presentata al Comune di Bisenti (TE) in data 12.11.2008 con Prot. n.° 6134.

Inoltre dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisenti (TE), risulta che le due unità immobiliari oggetto di stima sono state interessate da:

- Permesso di Costruire n. 10 del 19.07.2004 rilasciato dal Comune di Bisenti (TE) alla Ditta XXXXXXXX XXXXXXXX con Prot. n. 3372 del 19.07.2004 avente come oggetto " Progetto di risanamento igienico, realizzazione di scala interna, cambio di destinazione d'uso del locale " cantina " al P.T., e miglioramento strutturale dell'appartamento sito in Bisenti (TE) Piazza XXVI Maggio n. 5";

d₆) Situazione urbanistica

Secondo la Variante Generale al P.R.E. vigente del Comune di Bisenti (TE) il fabbricato nel quale sono ubicati i beni oggetto di stima (foglio n. 19, particella n. 231) ricade in Zona A1 ovvero in "*Struttura urbana esistente*" (Art. 17 delle N.T.A.) con un Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$ con altezza massima $H_{\text{max}} = 9 \text{ ml}$.

In particolare, nel sottoambito d'intervento della Zona A1 il suddetto edificio viene contrassegnato dalla lettera B ovvero "edifici di interesse ambientale" nei quali sono ammessi, secondo l'Art. 17 delle N.T.A. , interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico ed edilizio così come definiti ai punti "a", "b", "c", "d" del suddetto articolo.

e) Atti pregiudizievoli :

Secondo quanto riportato nella Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta dal Notaio prof. Avv. Marco Angeloni in data 16.04.2009 risultano:

e₁) Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 07.04.2004, Rep. n. 29261/2208, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 15.04.2004 al n. 1108 di formalità a favore della “BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMOMA S.p.A.” con sede in Lanciano.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 17.10.2005, Rep. n. 24743/6472, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 20.10.2005 al n. 3447 di Reg. Part. e al n. 17381 del Reg. Gen. a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.” con sede in Ancona.
- **Ipoteca giudiziale** derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 19.06.2008 Rep. n. 668/2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 26.06.2008 al n. 2270 di formalità a favore della “Banca di Teramo di Credito Cooperativo – Società Cooperativa” con sede in Teramo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 05.08.2008 Rep. n. 817/2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 12.08.2008 al n. 2908 Reg. Part. e al n. 14194 Reg. Gen. a favore della “BANCA TERCAS S.p.A.” con sede in Teramo.

e₂) Trascrizioni

- **Pignoramento** immobiliare in forza di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo in data 10.03.2009 Rep. n. 134/2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 20.03.2009 al n. 3374 di Reg. particolare e al n. 5101 del Reg. generale a favore della “BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMOMA S.p.A.” con sede in Lanciano.

f) Descrizioni dei beni :

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima sono ubicati all'interno di un fabbricato di antica costruzione sito in Piazza XXIV Maggio nel Comune di Bisenti (TE). Il fabbricato, facente parte di un edificio costituito da più corpi di fabbrica, ha una forma planimetrica

rettangolare ed è costituito da tre piani fuoriterza, ed un piano sottostrada. Esso è stato realizzato con struttura in muratura portante di mattoni pieni in laterizio lasciati a vista, copertura a padiglione e manto di coppi in laterizio. In generale fabbricato esternamente si presenta in un mediocre stato manutentivo ad eccezione della copertura dell'edificio che è stata oggetto di lavori di manutenzione ordinaria. Esternamente non si riscontrano crepe o lesione sulla muratura, mente all'interno del fabbricato sia sul vano scala comune che sull'unità immobiliare sita al primo piano ed oggetto di pignoramento sono presenti alcune lesioni superficiali sulla muratura. All'appartamento, sito al piano primo, si giunge attraverso una vano scala comune in mediocre stato manutentivo costituito da una scala a rampa unica e da un lungo ballatoio.

L'appartamento è composto da un ingresso di mq. 3,60 circa con un altezza di 3,50 ml., da un tinello di circa 22,79 mq. con altezza variabile da 2,80 ml. a 3,15 ml. a causa di una controsoffittatura, da un retrocucina di mq. 3,10 circa, da un disimpegno di mq. 2,10 circa e da un Wc di mq. 2,36 circa aventi, quest'ultimi, altezza di ml. 2,65. ed infine da due stanze da letto comunicanti di mq. 16,17 circa una e mq. 15,18 circa l'altra aventi entrambi un'altezza di ml. 3,35. L'appartamento presenta un balcone di mq. 6,66 prospiciente sulla Piazza XXIV Maggio al quale si accede attraverso la porta finestra del tinello. All'appartamento è annesso un fondaco di mq. 18,58 circa ed altezza di 3,80 ml. sito al piano terra del fabbricato. L'appartamento si presenta con un discreto stato di finitura ed un sufficiente stato di manutenzione con l'eccezione di alcune lesioni superficiali sulle pareti.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri singoli e sistema oscurante costituito da persiane esterne in legno in mediocre stato manutentivo e scurini interni in legno. Gli infissi interni sono in legno verniciato bianco per quanto concerne le due porte situate nell'ingresso, in legno tamburato per quanto concerne la porta del Wc e la porta di comunicazione delle due stanze da letto ed in legno con inserto in vetro per quanto riguarda la porta del disimpegno ; il portoncino di ingresso è in legno con inserti in vetro ed è montato su una parete di vetromattone.

La pavimentazione dell'intero appartamento è formata da piastrelle in monocottura di diverse dimensione e forma con battiscopa in legno; il Wc ed il retro-cucina presentano il rivestimento di altezza di circa 2,00 ml. in piastrelle di monocottura. La tinteggiatura interna dei locali è in buono stato di manutenzione; i sanitari presenti nel Wc sono in vetrochina smaltati ed in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente e di punti luce.

L'impianto idrico è funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

Il tinello presenta un camino ad angolo con rivestimento in pietra.

Il fondaco annesso all'appartamento è in uno stato di manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare sita al primo piano sottostrada è composta da quattro vani ed un corridoio, ha una superficie complessiva calpestabile di mq. 74,61 e si presenta allo stato grezzo privo di pavimenti, intonaci ed impianti in quanto è stata la parte dei beni oggetto di stima prevalentemente soggetta ai lavori assentiti dal Permesso di Costruire n. 10 del 19.07.2004 rilasciato dal Comune di Bisenti (TE) che tra l'altro prevedeva interventi anche nell'appartamento con un miglioramento strutturale e sul fondaco con una realizzazione di una scala di collegamento interno ed un cambio di destinazione d'uso. Attualmente ai locali siti al piano primo sottostrada si accede attraverso una botola di collegamento con il fondaco sito al piano terra annesso all'appartamento pignorato.

g) Misurazione :

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni con restituzione grafica in scala 1:100 come da elaborati grafici allegati, trovando sia l'appartamento che l'unità immobiliare al piano primo sottostrada leggermente variati rispetto alle planimetrie catastali.

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 per quanto concerne l'appartamento oggetto di stima, nonché del 50% della superficie del balcone e del fondaco di pertinenza dell'appartamento e del 50% della superficie del locale sito al primo piano sottostrada

Il calcolo della superfici è il seguente :

- **Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 11**

Appartamento:

Superficie calpestabile (SU)	mq. 65,30 circa
Superficie commerciale	mq. 87,13 circa

Balcone:

Superficie calpestabile (SU)	mq. 6,66 circa
Superficie commerciale	mq. 3,33 circa

Fondaco:

Superficie calpestabile (SU)	mq. 18,58 circa
Superficie commerciale	mq. 13,66 circa

Totale superficie commerciale unità immobiliare mq. 104,12 circa

- **Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bisenti (TE) al foglio 19 particella 231 sub. 14**

Locale al piano primo sottostrada:

Superficie calpestabile (SU)	mq. 74,61 circa
Superficie commerciale	mq. 52,08 circa

Totale superficie commerciale unità immobiliare mq. 52,08 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 quelli 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 destinazione urbanistica e la situazione edilizia

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. Il fabbricato è ubicato nel Centro storico del Comune di Bisenti (TE).
- 2) Collegamenti stradali : buoni Il fabbricato è ubicato nel Centro storico del Comune di Bisenti (TE).
- 3) Condizioni climatiche : ordinarie, tipiche della zona.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Il fabbricato è ubicato nel Centro storico del Comune di Bisenti (TE) dove sono ubicati i principali servizi.

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità : sufficiente per l'appartamento al quale si accede attraverso un vano scala privo di ascensore; insufficiente per quanto concerne il locale posto al primo piano sottostrada al quale si accede da una botola che collega il suddetto locale con il fondaco posto al piano terra.
- 2) Funzionalità generale : sufficiente. La funzionalità distributiva degli spazi è sufficiente sia a livello planimetrico sia altimetrico ad eccezione del locale sito al primo piano sottostrada al quale si accede da una botola che collega il suddetto locale con il fondaco posto al piano terra annesso all'appartamento.
- 3) Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento attuale è buona.
- 4) Grado di rifinitura: buono per quanto concerne l'appartamento inesistente per quanto riguarda il locale sito al primo piano sottostrada visto lo stato grezzo di quest'ultimo dovuti ai lavori di cui al Permesso di Costruire n. 10 del 19.07.2004 rilasciato dal Comune di Bisenti.
- 5) Stato di manutenzione : discreto per quanto concerne l'appartamento.
- 6) Esposizione: sufficiente.
- 7) Salubrità : buona circolazione d'aria all'interno dell'abitazione e discreta luminosità degli ambienti.
- 8) Panoramicità : scarsa.
- 9) Dotazione area scoperta: il fabbricato non è dotato di alcuna area scoperta.
- 10) Situazione edilizia:
 - non esiste il primo progetto di realizzazione dell'edificio essendo un fabbricato di antica costruzione (antecedente al 01.09.1967);
 - esiste una Denuncia di Inizio Intervento edilizio (art. 8 del D.L. 26 maggio 1995 n. 193) relativa al fabbricato per "Lavori di ordinaria manutenzione della copertura di un edificio destinato a civile abitazione" presentata al Comune di Bisenti (TE) in data 12.11.2008 con prot. n.° 6134.;
 - esiste il Permesso di Costruire n. 10 del 19.07.2004 rilasciato dal Comune di Bisenti (TE) con Prot. n. 3372 del 19.07.2004 avente come oggetto " Progetto di risanamento igienico, realizzazione di scala interna, cambio di destinazione d'uso del locale " cantina " al P.T., e miglioramento strutturale dell'appartamento sito in Bisenti (TE) Piazza XXVI Maggio n. 5" relativo ai beni oggetto di stima.

12) Situazione Urbanistica: il fabbricato nel quale sono ubicati i beni oggetto di stima (foglio n. 19, particella n. 231) ricade in Zona A1 ovvero in “*Struttura urbana esistente*” (Art. 17 delle N.T.A.) in base alla Variante Generale del P.R.E vigente. In particolare, nel sottoambito d’intervento della Zona A1 il suddetto edificio viene contrassegnato dalla lettera B ovvero “edifici di interesse ambientale” nei quali sono ammessi, secondo l’Art. 17 delle N.T.A. , interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico ed edilizio così come definiti ai punti “a”, “b”, “c”, “d” del suddetto articolo.

11) Disponibilità: attualmente i beni oggetto di stima risultano occupati dagli esecutati e dai loro famigliari. Sono presenti l’arredamento completo e molti oggetti di proprietà degli esecutati e dei loro famigliari.

Lo scrivente, inoltre, fa presente che la collaborazione con gli esecutati è stata buona avendo ricevuto ogni informazione richiesta durante i sopralluoghi.

I) 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 a metro quadrato commerciale di un appartamento in questa zona del Comune di Bisenti (TE), Piazza XXIV Maggio, varia tra i 540,00 €/mq. e i 720,00 €/mq. a seconda dello stato manutentivo del bene e della sua vetustà. In questo caso, tenendo presente lo stato del bene il valore al metro quadro commerciale del bene è pari a circa 600,00 €/mq. valore che viene abbattuto del 25% per il locale al piano primo sottostrada essendo quest’ultimo allo stato grezzo e quindi il valore al metro quadro commerciale del locale al piano primo sottostrada è pari a circa 450,00 €/mq.; pertanto il totale dei beni esecutati si aggirerebbe intorno a € 86.000,00 così distinto:

Appartamento mq.	87,13 x 600,00 €/mq.	=	52.278,00 €
Balcone mq.	3,33 x 600,00 €/mq.	=	1.998,00 €
Fondaco mq.	13,66 x 600,00 €/mq.	=	8.196,00 €
<u>Locale mq.</u>	<u>52,08 x 450,00 €/mq.</u>	=	<u>23.436,00 €</u>
	Sommano	=	85.908,00 €

arrotondati a Euro 86.000,00 (ottantaseimila/00 Euro).

m) Proposta di vendita

Unico lotto

Lo scrivente fa presente che il locale sito al piano primo sottostrada ha accesso attraverso una botola di collegamento con il fondaco annesso all'appartamento e quindi i due beni attualmente risultano essere non suddivisibili.

n) Regime fiscale

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

o) Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli ed attualmente sono occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

p) Riepilogo finale e valutazione

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) Non esiste il primo progetto di realizzazione dell'edificio essendo un fabbricato di antica costruzione (antecedente al 01.09.1967).

Esiste una Denuncia di Inizio Intervento edilizio (art. 8 del D.L. 26 maggio 1995 n. 193) relativa a "Lavori di ordinaria manutenzione della copertura di un edificio destinato a civile abitazione" presentata al Comune di Bisenti (TE) in data 12.11.2008 con prot. n.° 6134.;

Esiste il Permesso di Costruire n. 10 del 19.07.2004 rilasciato dal Comune di Bisenti (TE) con Prot. n. 3372 del 19.07.2004 avente come oggetto " Progetto di risanamento igienico, realizzazione di scala interna, cambio di destinazione d'uso del locale " cantina " al P.T., e miglioramento strutturale dell'appartamento sito in Bisenti (TE) Piazza XXVI Maggio n. 5" il tutto relativo ai beni oggetto di stima.

- 3) I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.
- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.
- 5) L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di alcune lesioni superficiali sulle pareti mentre per quanto riguarda il locale al primo piano sottostrada, essendo allo stato grezzo, necessita di lavori per il suo completamento.

6) **Il valore commerciale dei beni** (appartamento al primo piano con annesso fondaco al piano terra e locale al primo piano sottostrada) è determinato in un unico lotto, in complessivi **€86.000,00 (ottantaseimila/00 Euro)**.

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 **€ 60.000,00 (sessantamila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

7) I beni risultano ad uso personale e quindi sono 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 16.11.2009

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