

Dott.Ing. Francesco Calabrese
Via Parini 40/D
64021 Giulianova (Te)
Cell. 3476183396
Fax 0854441230

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Stefania CANNAVALE

PROCEDURA: Esecuzione immobiliare n.138/09 R.G.E.

CTU e Custode: Dott. Ing. Francesco Calabrese

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: descrizione di stima di beni immobili composti da un casolare con annesso del terreno agricolo situati nel comune di Sant'Omero, in provincia di Teramo, in Frazione Villa Gatti, pignorati a _____ per la piena proprietà.

Lo scrivente dott. Ing. Francesco Calabrese con studio a Giulianova in via Parini 40/D, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 730, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 4 agosto 2009 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.....	3
B. Dati di pignoramento.....	3
C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	4
D. Generalità dei beni e loro disponibilità:.....	5
D.1 Pertinenza.....	5
D.2 Provenienza.....	6
D.3 Dati Catastali.....	7
D.4 Confini Catastali.....	8
D.5 Situazione edilizia.....	9
D.6 Situazione urbanistica.....	9
E. Atti Pregiudizievoli:.....	10
E.1 Iscrizioni.....	10
E.2 Trascrizioni.....	10
F. Descrizioni dei beni:.....	11
F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	11
G. Misurazione.....	12
H. Metodo di stima adottato.....	12
I. Analisi delle caratteristiche.....	13
I.1 Estrinseche.....	13
I.2 Intrinseche.....	13
L. Valore attribuibile ai beni.....	14
M. Proposta di vendita.....	14
N. Regime fiscale.....	14
O. Gestione.....	15
P. Riepilogo finale.....	15

ALLEGATO A PARTE I° - Prospetto Riepilogativo degli immobili

ALLEGATO A PARTE II° - Allegati

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 potere 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

Le unità immobiliari inerenti l'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune Sant'Omero, Via Colle San Paolo, Frazione Villa Gatti, distinte nel Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) , al Foglio 30, particelle nr:

- PARTICELLA	Sub.
- 577	2
- 577	3
- 339	-
- 346	-
- 348	-
- 574	-
- 576	-

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono siti in Via Colle San Paolo Frazione Villa Gatti, Comune di Sant'Omero, e sono costituiti da fabbricati e terreni agricoli.

- Casolare adibito ad uso civile abitazione, su due livelli, distinto al Catasto dei Fabbricati del comune di Sant'Omero al foglio 30 particella 577 sub. 3 con spazio di terreno annesso e pertinenziale di 1590 m²;
- Locale uso autorimessa posta al piano terra distinta al Catasto dei Fabbricati del comune di Sant'Omero al foglio 30 particella 577 sub. 2;
- Terreni agricoli; tutti confinanti al terreno dove sorge il casolare, della superficie totale di circa 9140 m²: particelle 339 – 346 – 348 – 574 – 576.

Il casolare, è un tipico fabbricato rurale costituito da una struttura in muratura, solaio a voltine e tetto a capanna. Presenta un accesso esterno mediante scalinata in muratura che porta al piano primo, piano adibito ad appartamento. Al piano terreno sono presenti locali adibiti al deposito degli attrezzi agricoli o degli animali. In adiacenza al fabbricato principale è stata aggiunta, successivamente alla costruzione del corpo principale, una rimessa anch'essa in muratura.

L'intero fabbricato si presenta in condizioni tali da richiedere importanti interventi di ristrutturazione volti al consolidamento delle strutture; necessita allo stesso modo anche di interventi di ripristino architettonico.

La proprietà presenta inoltre estesi terreni agricoli adibiti specialmente ad uliveto ubicati ad Nord della struttura. Ad Sud è ubicato l'ingresso da Via Colle San Paolo, mediante una breve strada di penetrazione passante nelle proprietà vicinali.

Il terreno dove sorgono gli immobili è sostanzialmente in piano; ad nord è presente una scarpata di altezza piuttosto contenuta dal cui piede partono i terreni agricoli precedentemente menzionati.

Questi presentano una pendenza variabile, lieve nel tratto prossimo al piede della scarpata, più pronunciata presso il fosso a valle, confine Nord delle proprietà oggetto del pignoramento.

D. Generalità dei beni e loro disponibilità:

D.1 Pertinenza

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia dei Territorio sono state riscontrate le seguenti proprietà:

Le unità immobiliari distinti al Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Sant' Omero al foglio 30, particelle numero:

- 577	2
- 577	3
- 339	-
- 346	-
- 348	-
- 574	-
- 576	-

Sono di Titolarità di

_____, **proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

D.2 Provenienza

_____ è la **piena proprietaria** degli immobili oggetto della procedura, in virtù dei seguenti titoli:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/05/2005 Pubblico Ufficiale BIAGIO CIAMPINI repertorio 212.835 Trascritto il 06/05/2005 Registro Particolare 4127 – Registro Generale 6900 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Mediante il presente atto l'intera piena proprietà degli immobili fu venduta da _____

Riguardo gli immobili il precedente proprietario, _____ aveva acquisito la piena proprietà degli immobili mediante:

- - ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/10/1990 Pubblico Ufficiale BIAGIO CIAMPINI repertorio 54909 Trascritto il 03/11/1990 Registro Particolare 7880 – Registro Generale 10796 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- - SCRITTURA PRIVATA del 12/04/2005 Pubblico Ufficiale BIAGIO CIAMPINI repertorio 212509 Trascritto il 16/04/2005 Registro Particolare 3390 – Registro Generale 5781 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE – Rettifica a trascrizione. Formalità di riferimento registro particolare n. 7880 del 03/11/1990

D.3 Dati Catastali

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di SANT'OMERO (I348) – Catasto dei Fabbricati e dei Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (m ²)	RENDITA
30	577	2	C/6	1	55	Euro 42,61
30	577	3	A/4	3	4 Vani	Euro 103,29

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (m ²)	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
30	339 Porz.AA	ULIVETO 1	1100	Euro 5,68	Euro 2,84
30	339 Porz.AB	SEMIN ARBOR 4	2180	Euro 7,88	Euro 9,01
30	346	ULIVETO 1	480	Euro 2,48	Euro 1,24
30	348	ULIVETO 1	2120	Euro 10,95	Euro 5,47
30	574	ULIVETO 1	1765	Euro 9,12	Euro 4,56
30	576	ULIVETO 1	1495	Euro 7,72	Euro 3,86

- Intestazione degli Immobili

N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXXXX il XXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

Esiste quindi corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale.

D.4 Confini Catastali

I confini catastali degli immobili oggetto della procedura sono i seguenti:

Nord: Fosso

Oltre il fosso

Foglio 30 Particella 127 Intestata a:

_____ Proprietà per 1/1

Foglio 30 Particella 362 Intestata a:

_____ Proprietà per 1000 /1000

Sud: Parte con Viabilità Comunale

Foglio 30 Particella 605 Intestata a:

_____ Proprietà per 500/1000

_____ Proprietà per 500/1000

Ovest: Foglio 30 Particella 605 Intestata a:

_____ Proprietà per 500/1000

_____ Proprietà per 500/1000

Foglio 30 Particella 626 Intestata a:

_____ Proprietà per 1 /1

Foglio 30 Particella 455 Intestata a:

_____ Nuda proprietà per 2/4

_____ Nuda proprietà per 1/4

_____ Nuda proprietà per 1/4

_____ Usufrutto per 1/1

Foglio 30 Particella 454 Intestata a:

_____ Nuda proprietà per 2/4

_____ Nuda proprietà per 1/4

_____ Nuda proprietà per 1/4

_____ Usufrutto per 1/1

Foglio 30 Particella 168 Intestata a:

_____ Proprietà per 1000 /1000

Est: Foglio 30 Particella 340 Intestata a:
_____ Proprietà per 1/1

Foglio 30 Particella 341 Intestata a:
_____ Proprietà per 1/1

D.5 Situazione edilizia

I fabbricati sono di epoca non definita, sicuramente di fabbricazione antecedente gli anni '60; e sono regolarmente accatastati.

L'appezzamento agricolo non presenta costruzioni o manufatti di alcun genere, anche solo per la rimessa di attrezzature agricole.

D.6 Situazione urbanistica

Si riporta di seguito la situazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura (Come riportato nell'**Allegato 1, certificato di destinazione urbanistica** N30/05 del 02/05/2005).

Il Ctu ha verificato l'esistenza di eventuali aggiornamenti presso l'ufficio tecnico comunale di Sant'Omero.

Gli strumenti urbanistici generali sono:

- Piano Regolatore Generale Vigente;
- Piano Territoriale Provinciale Approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.20 del 30/03/2001;

Le destinazioni urbanistiche sono le seguenti:

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Terreno distinto Foglio 30- particella 339 ricade in "territorio agricolo" (art 61 n.t.a.);

Terreno distinto Foglio 30- particella 346 – 348 -574 -576 ricade in "zone agricole di valore ambientale e di salvaguardia" (art 62 n.t.a.);

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE VIGENTE

Terreno distinto Foglio 30- particelle 339 - 346 – 348 -574 -576) ricade in "Aree di interesse paesaggistico A.1.4" (art. 9 n.t.a.)

E. Atti Pregiudizievoli:

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni (Come riportato nell'**Allegato 6; Ispezioni Ipotecarie** effettuate all'Agenzia del Territorio inerenti gli immobili oggetti della procedura e comunque depositate agli atti)

E.1 Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/05/2005 Nr di repertorio 212836/39719 Pubblico Ufficiale BIAGIO CIAMPINI, iscritta a Teramo il 06/05/2005, n. di registro generale 6901, n. registro particolare 1371 a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro _____, per un importo totale di 180.000,00 euro a garanzia del mutuo di 90.000,00 euro.

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 27/09/2006, iscritta a Teramo il 30/09/2006, n. di registro generale 18753, n. registro particolare 5231 a favore di Terleasing s.p.a. _____, per un importo totale di 13.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo in data 06/12/2006, iscritta a Teramo il 10/11/2007, n. di registro generale 20671, n. registro particolare 4633 a favore di TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A. contro Ghirlanda _____, per un importo totale di 21.000,00 euro

E.2 Trascrizioni

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo in data 25/01/2008, trascritta a Teramo il 25/02/2008, n. di registro generale 3443, n. registro particolare 2205 a favore di Enrico Di Egidio. contro _____.

Trascrizione a favore:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/05/2005 Pubblico Ufficiale BIAGIO CIAMPINI repertorio 212.835/39718 Trascritto il 06/05/2005 Registro Particolare 4127 – Registro Generale 6900 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore

F. Descrizioni dei beni:

F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono siti in Via Colle San Paolo Frazione Villa Gatti, Comune di Sant'Omero, e sono costituiti da fabbricati e terreni agricoli.

Come detto descritto nel paragrafo "C" il fabbricato è costituito da un tipico casolare rurale costituito da una struttura in muratura. Presenta un accesso esterno mediante scalinata in muratura che porta al piano primo, piano adibito ad appartamento. Al piano terreno sono presenti locali adibiti al deposito degli attrezzi agricoli o degli animali. In adiacenza al fabbricato principale è stata aggiunta, successivamente alla costruzione del corpo principale, una rimessa anch'essa in muratura.

L'intero fabbricato si presenta in condizioni tali da richiedere importanti interventi di ristrutturazione volti al consolidamento delle strutture; necessita allo stesso modo anche di interventi di ripristino architettonico.

La ristrutturazione eventuale dovrà interessare tutti gli impianti termofluidici ed elettrici (peraltro non esistenti)

Di pertinenza al fabbricato è presente una corte completamente in piano dove, a sud, è ubicato l'ingresso da Via Colle San Paolo, mediante una breve strada di penetrazione passante nelle proprietà vicinali.

Come detto il terreno dove sorgono gli immobili è sostanzialmente in piano; ad nord è presente una scarpata di altezza piuttosto contenuta dal cui piede partono i terreni agricoli per un'estensione totale di 9140 mq circa.

I terreni presentano una pendenza verso il lato Nord, fino al fosso che ne delimita la proprietà

I terreni sono adibiti ad uliveto: la natura geomorfologica degli stessi si presta maggiormente al pascolo degli armenti.

G. Misurazione

Per la misurazione degli immobili si è fatto riferimento alle planimetrie catastali reperite nel corso delle operazioni peritali confrontandole stesse con i sopralluoghi sulle unità oggetto della procedura; per quanto riguarda in terreni oltre alle piante catastali anche mediante sovrapposizioni con immagini satellitari.

Si riportano le superfici degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima ubicati in Via Colle San Paolo. L'unità di misura è il metro quadrato (m²)

Per i fabbricati si riporta la superficie filo interno dei muri perimetrali.

Foglio 30, Particelle:

- 577 Sub.2	Piano Terra	59 m ²
- 577 Sub.3	Piano Terra	54 m ²
- 577 Sub.3	Piano Primo	54 m ²
Corte pertinenziale particella 577		1590 m ²
- 339 – 346 – 348 – 574 – 576		
-	Superficie totale	9140 m ²

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 situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e urbanistica.

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

I.1 Estrinseche

- 1) Ambiente economico e sociale: discreto. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in una zona agricola ben tenuta, con case rade discretamente mantenute.
- 2) Collegamenti Stradali: buoni. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in una zona ben collegata con la viabilità che porta a Sant'Omero e a Mosciano Sant'Angelo mediante infrastrutture ben tenute e fruibili in sicurezza.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare abruzzese.
- 4) Servizi sociali e commerciali: discreti. La zona non è servita direttamente da alimentari, negozi, bar, servizi sociali comunali che sono relativamente facili da raggiungere.

I.2 Intrinseche

- 1) Accessibilità: buona: Gli immobili sono ubicati in una zona agricola ben servita e di accesso agevole.
- 2) Stato dei luoghi: mediocre. I terreni presentano un uliveto e sono in generali discretamente tenuti. Non si hanno informazioni sullo stato di sfruttamento del terreno dal punto di vista agricolo, ma da questo punto di vista sembra ottimo. I fabbricati sono completamente da ristrutturare.
- 3) Esposizione e panoramicità: buona, verso lati esposti con vedute collinari.
- 4) Situazione urbanistica. Riassumendo quando riportato nel paragrafo di competenza i terreni ricadano prettamente in zona agricola.
- 5) Disponibilità: l'immobile attualmente è disabitato. Sono presenti oggetti di varia natura di proprietà degli esecutati e di conoscenti degli stessi. Per quanto riguarda la possibilità di liberare il bene sembra esistere la volontà degli esecutati di trovare un accordo con i creditori, in modo da evitare la vendita coatta. Il Ctu fa presente che la collaborazione con gli esecutati è stata buona.

L. Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di terreni agricoli nel Comune di Sant'Omero di medesime caratteristiche, è pari a 5,00 euro a m².

Il totale valore della parte agricola del lotto calcolato sull'intera superficie è pari a 5,00 €/m² x 9140 m² = 45.700,00 euro

Si calcola l'importo per i fabbricati, costituito dal casolare e dagli annessi agricoli, sulla base di 300 euro/m² tenuto conto anche dei terreni di pertinenza della superficie di 1590 m²

- Valore Casolare 250,00 €/m² x 167 = 41.750,00 euro

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a 87.450,00 euro

M. Proposta di vendita

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di **UNICO LOTTO**

La stima per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni è riportata di seguito:

- | | |
|---|--|
| 1) Ipoteca giudiziale n. di registro generale 6901, n. registro particolare 1371 | |
| | 180.000 x 0,5% + 59,00+ 35,00 = 994,00 euro. |
| 2) Ipoteca giudiziale n. di registro generale 18753, n. registro particolare 5231 | |
| | 13.000,00 x 0,5% (<168)++ 59,00+ 35,00= 262,00 euro. |
| 3) Ipoteca giudiziale n. di registro generale 20671, n. registro particolare 4633 | |
| | 21.000,00 x 0,5% (<168)+ 59,00+ 35,00= 262,00 euro. |
| 4) Pignoramento nr. di registro generale 20671, nr. registro particolare 4633 | 262,00 euro. |
|
Totale |
1780,00 euro |

N. Regime fiscale

I terreni oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

O. Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli e sono attualmente disabitati. Non sono soggetti inoltre a rate condominiali.

P. Riepilogo finale

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

- 1) Diritti di piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare ubicati nel comune di Sant'Omero, Frazione Villa Gatti, Via Colle San Paolo e contraddistinti al Catasto dei Fabbricati e dei Terreni al foglio 30 particella 577 sub. 2, 3, particelle 339 – 346 – 348 – 574 – 576.
- 2) Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramenti e partita catastale attuale;
- 3) I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli; sono attualmente disabitati dall'esecutata.
- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
- 5) I beni sono ad uso personale e soggetti a tassa di registro;
- 6) Il valore commerciale degli immobili è stimato in 87.450,00 euro
- 7) 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 **EURO 65.500,00** considerando un abbattimento complessivo pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Con osservanza.

Giulianova, lì 25 gennaio 2010

Il CTU e custode
Dott.Ing. Francesco Calabrese