

Geom. Vanarelli Serena – codice fiscale VNRSRN80L66G482M

TRIBUNALE DI TERAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 165/2008

Promossa dalla

BANCA POPOLARE DI LANCIANO e SULMONA s.p.a.

(Avv. Simonetta Cocciolito)

Contro il signor

-

-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. - custode

Geom. Vanarelli Serena

TRIBUNALE DI TERAMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. ssa Stefania CANNAVALE

Procedura esecutiva Immobiliare n° 165/2008

Promossa dalla

BANCA POPOLARE DI LANCIANO e SULMONA s.p.a.

(Avv. Simonetta Cocciolito)

Contro il signor

Tecnico estimatore – Custode – Nominato nell'Udienza del 10.12.08

Geom. Vanarelli Serena

OGGETTO: Descrizione e stima di: UN APPARTAMENTO facente parte di un fabbricato di civile abitazione, sito in comune di Montorio al V. – via Pescara (ex via Roma n° 89).

La scrivente, geom. Serena Vanarelli, con studio in Campli (TE) fraz. Campovalano, iscritta all'Albo dei geometri della provincia di Teramo col n° 1335, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Cannavale che, con provvedimento in data 10.12.08, l'ha nominata Consulente Tecnico d'Ufficio e Custode Giudiziario.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, la scrivente redige il presente elaborato, divisa in due parti: una descrittiva-estimativa come indice, l'altra di raccolta degli elaborati.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

INDICE

A) Premesso	pag.	4
B) Dati di pignoramento.....	“	4
C) Ubicazione e natura dei Beni – Lottizzazione.....	“	4-5
D) Generalità dei beni e loro disponibilità.....	“	5-6
d1) proprietà		
d2) provenienza		
d3) dati catastali		
d4) situazione edilizia		
d5) situazione urbanistica		
E) Atti pregiudizievoli.....	“	6-7
e1) Trascrizione a favore		
e2) Trascrizione contro		
e3) Iscrizioni contro		
F) Descrizione dei beni.....	“	7-8
G) Misurazioni.....	“	8
H) Situazione occupazionale.....	“	8
I) Metodo di stima adottato.....	“	8-9
L) Analisi delle caratteristiche.....	“	9
11) estrinseche		
12) intrinseche		
M) Valore attribuibile ai beni.....	“	9-10
N) Proposta di vendita.....	“	10
O) Regime fiscale.....	“	10
P) Gestione.....	“	10
Q) Riepilogo finale.....	“	10-11

ALLEGATO “A” – Allegato “A” SECONDA PARTE

A) PREMESSO

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la 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 recata presso il bene oggetto di stima per rendersi conto della sua consistenza;
- che, raccolti i documenti necessari, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnica-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

Tutto ciò premesso, la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo ed i beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione.

B) DATI DI PIGNORAMENTO:

Pignoramento Immobiliare, notificato al signor Procaccini Enrico il 27.05.2008 e depositato in Cancelleria del Tribunale di Teramo il 26.05.2008 e trascritto a Teramo il 30.05.2008 al n° 438 del registro particolare, in favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. con sede in Lanciano, rappresentata e difesa dall'avv. Simonetta Cocciolito, la quale sottopone ad esecuzione forzata i beni del signor Procaccino Enrico, dei quali fornisce la seguente descrizione:

Beni di proprietà del signor :

Piena proprietà su porzione di fabbricato facente parte di uno stabile, sito in comune di Montorio al Vomano (TE) alla via Roma n° 89 e precisamente:

- Appartamento sviluppatosi ai piani terra e quarto di vani quattro ed accessori, riportato in C.E.E.U. al fog. 26 part.lla 248 sub 1 via Roma n° 89
- P.T-4° - categ. A/4 - vani 4,5 - R.C. € 134,80.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI -LOTTIZZAZIONE

I beni oggetto di stima sono ubicati in comune di Montorio al Vomano, provincia di Teramo, via Pescara (ex via Roma n° 89), data la consistenza, la natura e la posizione degli immobili eseguiti, tenendo conto anche della

ripartizione tenuta nell'atto di Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire un solo lotto di vendita, così costituito:

LOTTO UNICO

Appartamento, facente parte di un fabbricato di civile abitazione consistente in:

- piano terra ad uso abitazione con ingresso, pranzo, cucinino, due camere e servizio igienico ;
- piano sottotetto o quarto con un locale ad uso sgombero.

confinanti

Confina con vano scala, strada pubblica (traversa d via Roma), area condominiale, salvo altri.

D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'

d1) Proprietà

Piena proprietà di un'unità immobiliare intestata a *****, nato a ***** il **.**.****, codice fiscale ;

Il nominativo corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

d2) Provenienza

L'immobile è pervenuto al signor ***** nato a ***** il **.**.****, con atto di compravendita rogito dal notaio Bonaventura Poerio, autenticato nelle firme in data 02.04.1975 rep. 28.128, ed in data 05.04.1975, rep. 28.144/2601, trascritto a Teramo il 26.02.1976 al n° 1211, e successivo atto di quietanza, autenticato nelle firme dal notaio Marco Angeloni in data 26.05.1994, rep. 92.666-92667/18903, trascritto a Teramo il 06.06.1994 al n° 3853.

d3) Dati catastali

Dall'Ufficio Tecnico Erariale del comune di Montorio al Vomano, la piena proprietà intesta a *****, nato a ***** il **.**.****, codice fiscale ;

- Catasto urbano - fog. 26 - part.IIIa 248 sub 1 - P.T-4° - categ. A/4 - vani 4,5 - R.C. € 134,80.

Nominativo corrispondente a quello contenuto nel pignoramento.

d4) Situazione edilizia

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montorio al Vomano, emerge che il fabbricato è stato realizzato prima del 1.9.67, di conseguenza non si rileva la presenza di licenza edilizia.

D5) Situazione urbanistica

L'area ricade nel P.R.G. vigente nel comune di Montorio al Vomano in zona edificabile B/1 (intensiva di recente formazione)

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e1) TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 30.05.2008 reg. part. 5616. atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare – pubblico ufficiale Tribunale di Teramo rep. 438 del 27.05.2008 – a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. con sede in Lanciano;

e2) ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 28.10.1994 reg. part. 1825 - ipoteca volontaria – per la somma complessiva di € 27.888,67, derivante dall'atto notar Marco Angeloni del 27.10.94 rep. 94110/19193, reg. a Teramo il 28.10.94 al n° 2565 – a favore della Banca dell'Adriatico s.p.a. con sede in Teramo.
- Nota del 16.02.1999 reg. part. 362 - ipoteca volontaria – per la somma complessiva di € 103.291,38, derivante dall'atto notar Marco Angeloni del 15.02.99 rep. 111.727/21409, reg. a Teramo il 16.02.99 al n° 293 – a favore della Banca della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma.
- Nota del 29.08.2006 reg. part. 4554 – iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Teramo per la somma complessiva di € 19.374,74, derivante dall'atto pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. s.p.a. del 13.07.2006 rep. 7.667/100 – a favore del “Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a.”;
- Nota del 27.10.2007 reg. part. 4455 – ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 12.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Teramo - rep. 1001 del 18.10.2007 – a favore

della Cassa di Risparmio della provincia di Teramo s.p.a. con sede in Teramo;

- Nota del 21.12.2007 reg. part. 5313 – ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 20.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Teramo - rep. 1001 del 07.12.2007 – a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. con sede in Lanciano;
- Nota del 08.05.2008 reg. part. 1540 – ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 20.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Teramo - rep. 1001 del 30.04.2008 – a favore della Banca di Teramo di Credito Cooperativo società cooperativa, con sede in Teramo;

F) DESCRIZIONE DEI BENI

Configurazione del bene e stato manutentivo generale dello stesso.

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato di civile abitazione con annessa area esterna condominiale.

- PIANO TERRA: ad uso abitazione con ingresso, cucina, soggiorno, due camere e servizio igienico;
- PIANO SOTTOTETTO: con un locale ad uso sgombero, privo di rifiniture.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura in laterizi dello spessore di cm 40, i solai in latero cemento, divisori in laterizi, muri esterni intonacati e tinteggiati, il manto di copertura realizzato in coppi.

Le rifiniture interne sono di qualità economica in particolare:

- i pavimenti sono parte in marmittoni e parte in ceramica, posti in opera su sottofondo in malta cementizia;
- le pareti sono intonacate con malta cementizia e rivestite con tinta lavabile;
- gl'infissi esterni (finestre), sono tutti in alluminio anodizzato, completi di vetri, cerniere, cassonetti ed avvolgibili in plastica colorata di pesantezza media;
- gl'infissi interni (porte) sono in legno verniciato, completi di maniglie, cerniere e fasce;

- il portoncino d'ingresso è in legno massello, completo di cerniere, maniglie ecc...;
- il bagno è rivestito con piastrelle maiolicate per un'altezza di mt 2,00, è completo di sanitari in porcellana (tazza, bidet e lavandino), di vasca in acciaio smaltato e rubinetteria;
- i balconi sono protetti con ringhiera in ferro lavorato e verniciato;
- l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubi in acciaio zincato, del tipo "Mannesmann", che partono dal contatore principale ed alimentano i punti idrici della cucina e del bagno;
- l'impianto idrico di riscaldamento, il quale produce anche l'acqua calda per i servizi, è completo di caldaia alimentata con gas di città, radiatori in alluminio, e quant'altro necessario;
- l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori in rame, rivestiti con tubi di polivinile posti sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori, impianto di terra, ecc...

L'intero fabbricato presenta mediocri rifiniture esterne ed interne, che necessitano di manutenzione e ammodernamento.

G) MISURAZIONI

Il calcolo della superficie commerciale è comprensiva dello spessore dei muri perimetrali, e totale di quelli interni ed è così calcolata:

- PIANO TERRA (ABITAZIONE)..... ”	78,00
(BALCONI E TERRAZZE).....”	2,00
- PIANO SOTTOTETTO.....”	15,00

H) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il fabbricato interessato dalla presente relazione di stima, risulta essere attualmente occupato da *****, fratello del debitore, il quale ha richiesto al Giudice, l'apposita Autorizzazione per occupare l'immobile pignorato.

I) IL METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di stima comparativo. 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 rifiniture, lo stato di conservazione, la locazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici di superficie dei beni oggetto della presente stima.

L) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

1) estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: buono, zona urbana, periferica al paese;
- 2) Collegamenti stradali: buoni;
- 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche delle zone collinari, con clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno;
- 4) Servizi sociali e commerciali: presenti;

(2) intrinseche

- 1) Accessibilità : Buono dalla strada pubblica;
- 2) Funzionalità generale: Buone, per la funzionalità distributiva degli spazi;
- 3) Funzionalità impianti: al momento funzionanti;
- 4) Grado di rifinitura: Economica
- 5) Stato di manutenzione: mediocre
- 6) Esposizione: Buona
- 7) Salubrità: Buona;
- 8) Panoramicità: Media
- 9) Dotazione di area scoperta circostante: piazzale pavimentato con asfalto;
- 10) Certificato di Abitabilità: non rilevato a causa della vetustà;
- 11) Disponibilità occupato dai debitori eseguiti fino alla vendita.

M) VALORE ATTRIBIBILE AL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze di indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la

sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in € 60.000,00 (euro sessantamila).

Nell'individuare il valore del bene da proporre per la vendita è necessario fare le dovute considerazioni; la mancanza di garanzia per i vizi, le modalità di pagamento e dei fattori incidenti nella procedura, quindi la conseguente difficoltà di vendita.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, si considera un abbattimento rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato di circa il 25%, determinando il seguente valore in € 45.000,00 (euro quarantacinquemila).

N) PROPOSTA DI VENDITA

La scrivente fa presente che la proprietà non è divisibile quindi ha preferito la formazione di un unico lotto.

O) REGIME FISCALE

I beni sono ad uso personale e quindi soggetti a tassa di registro.

P) GESTIONE

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente abitati ed usati dal fratello del debitore con la propria famiglia, fino alla vendita.

Q) RIEPILOGO FINALE

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

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi Pignorati e Partita catastale attuale delle visure effettuate presso il NCEU e NCT di Teramo;
- 2) Non esistono licenze edilizie in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del 1.09.1967;
- 3) Il certificato di Abitabilità non rintracciato;
- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;

- 5) I beni non sono soggetti a contratti di locazione occupato dal fratello dell'esecutato fino all'udienza di vendita;
- 6) Il bene risulta nello stato di media manutenzione;
- 7) Il valore del bene proposto alla vendita, in considerazione dei fattori incidenti nella procedura esecutiva rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, viene abbattuto, determinando il seguente importo: € 45.000,00 (euro quarantacinquemila).
- 8) I beni sono ad uso personale, quindi soggetti a tassa di Registro.

La scrivente rassegna la presente relazione composta da numero 12 pagine compresa la presente, ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Campli l'8.10.2009

Il C.T.U. – Custode
Geom. Vanarelli Serena