

TRIBUNALE DI TERAMO

Es. Imm. 175/2008

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Ing. Michele Ciutti
Corso Cerulli n. 01 64100 Teramo tel. 0861/250993

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **175/2008**

promosse da:

contro:

C. T. U.: **Ing. Michele Ciutti**

oggetto:

descrizione e stima di un appartamento, con annesso fondaco, sito al secondo piano di un edificio residenziale ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Via Piave n. 44, pignorato per la piena proprietà.

Lo Scrivente, Ing. Michele Ciutti, con studio in Teramo, Corso Cerulli n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 952, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento del 10/12/2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e Custode degli immobili pignorati.

Espletate le operazioni e le ricerche 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

INDICE

- a) Fasi preliminari.....pag. 02
- b) Dati di pignoramento.....pag. 02
- c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....pag. 03

d) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 03
d1) Pertinenza e dati catastali	pag. 03
d2) Provenienza	pag. 03
d3) Confini.....	pag. 04
d4) Situazione edilizia	pag. 04
d5) Situazione urbanistica	pag. 04
e) Atti pregiudizievoli	pag. 04
e1) iscrizioni	pag. 04
e2) trascrizioni.....	pag. 04
f) Descrizione dei beni.....	pag. 04
g) Misurazione.....	pag. 05
h) Metodo di stima adottato	pag. 06
i) Analisi delle caratteristiche.....	pag. 06
i1) estrinseche.....	pag. 06
i2) intrinseche.....	pag. 07
l) Proposta di vendita	pag. 07
m) Regime fiscale	pag. 08
n) Gestione.....	pag. 08

a) Fasi preliminari

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; più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro reale consistenza ed ottenuti tutti i documenti necessari, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva ed ha proceduto successivamente alla valutazione dei beni.

b) Dati di pignoramento

Nell'atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 06/06/2008 repertorio n. 408/2008 del 27/05/2008 reg. part. 5823 reg. gen. 9699, l'immobile di proprietà dei sig.ri

risulta individuato come segue:

diritti di piena proprietà (½ e ½ in regime di comunione legale dei beni) su porzione immobiliare sita nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, via Piave, e precisamente: appartamento sito al secondo piano costituito da cinque vani oltre servizi ed accessori, con annesso balcone al livello e fondaco al piano cantinato.....il tutto riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12 particella 1069 sub. 5 e sub. 13.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di un edificio di maggior consistenza e da un fondaco ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene percorrendo tutta via Piave, strada pubblica, diramazione di Corso Adriatico, principale arteria di collegamento stradale del centro abitato.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza e dati catastali

Gli immobili pignorati, secondo le rispettive quote di proprietà, risultano intestati a:

e censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Teramo con i seguenti dati:

N.C.E.U. comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE):

- fg. n. 12 p.lla n. 1069 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 464,81, via Piave piano 2 interno 5;
- fg. n. 12 p.lla n. 1069 sub. 13, categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq., rendita € 11,47, via Piave.

d₂) Provenienza

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento, sono pervenute in proprietà ai sig.ri (ciascuno con diritti di proprietà pari ad ½ in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita del 07/10/2004 registrato presso la CC.RR.II di Teramo l' 08/10/2004 reg. part. 11886 rogato dal

Notaio Dott. Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata (TE).

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e certificato catastale attuale.

d₃) Confini

L'appartamento pignorato confina con: vano scala, pr , salvo altri se variati.

d₄) Situazione edilizia

Come risulta dall'allegata documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) ufficio S.U.E., l'intero fabbricato è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 113 del 30/05/1977 e successiva variante n. 2666/80 del 27/04/1982 e reso abitabile con autorizzazione rilasciata dal Sindaco il 13/06/1980.

Dalle visure effettuate presso il Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, non risultano pratiche di condono edilizio o di concessioni in sanatoria per l'appartamento pignorato.

d₅) Situazione urbanistica

Secondo il PRG vigente del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, le unità immobiliari pignorate appartengono alla zona di completamento-tessuto compatto B.1.1, art. 49 delle NTA.

e) Atti pregiudizievoli (Conservatoria dei RR.II. di Teramo):

e₁) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, registrata in data 08/10/2004 reg. part. 3143 reg. gen. 17727;

e₂) Trascrizioni

- Atto tra vivi compravendita trascritto in data 19/05/1990 reg. part. 3739 reg. gen. 5146;
- Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data 27/05/2008 reg. part. 5823 reg. gen. 9699.

f) Descrizioni dei beni :

Le due unità immobiliari (appartamento e fondaco) oggetto della stima, sono situate rispettivamente al secondo piano e al piano seminterrato di un edificio di maggior

consistenza ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) via Piave n. 44, in prossimità del centro cittadino.

L'intero fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, è composto da 4 piani fuori terra, per un totale di 8 appartamenti (n.2 appartamenti per ogni piano), ed un piano seminterrato destinato ad ospitare fondaci e garage.

Dopo aver percorso via Piave sino al suo termine, dalla circostante area condominiale si accede all'androne d'ingresso: una scala a due rampe, unico connettivo verticale presente, permette la distribuzione ai diversi piani.

L'appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio ed un ampio balcone sviluppato lungo tutto il perimetro esterno dell'appartamento, si presenta in un buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni in alluminio, privi di vetrocamera, sono forniti di sistema oscurante in avvolgibili in P.V.C. La porta di ingresso è blindata e gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato.

Le pareti interne presentano una finitura ad intonaco civile con sovrastante pittura a tempera; la pavimentazione dell'appartamento ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono costituiti da elementi in materiale ceramico.

I due bagni sono dotati di sanitari in ceramica e relativi accessori.

Dagli ambienti della zona giorno e della zona notte è possibile accedere all'ampio balcone, anch'esso in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce. Il tipo di prese-interruttori forse anche i cavi sottotraccia rendono l'impianto non conforme alle norme vigenti.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e termico autonomo.

Il fondaco, ubicato al piano seminterrato e raggiungibile mediante un disimpegno raggiungibile dalla scala condominiale, presenta pavimento in battuto di cemento e finiture consone all'uso a cui tale locale è destinato.

g) Misurazione

Si è effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile e le quote sono state ottenute prevalentemente per misurazione diretta e in minima parte ricavate per differenza di quote rilevate. Per individuare la consistenza delle unità immobiliari pignorate, si faccia riferimento alla documentazione allegata al presente elaborato peritale, e più

precisamente, a quella catastale, al rilievo fotografico e alla rappresentazione grafica dello stato di fatto.

Assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, e nel caso dei fabbricati riferito alla superficie commerciale (pari alla superficie lorda dell'immobile comprensivo delle mura perimetrali - per ½ quelle a confine - e delle tramezzature), con l'ausilio di congrui coefficienti di riduzione per i locali accessori, quali balconi e fondaci, si è arrivati a determinare le superfici calpestabili e commerciali delle unità immobiliari.

L'area condominiale è stata considerata nella valutazione dell'immobile.

unità immobiliare	superficie
appartamento sup. lorda ($h_{int.} = 2,90$ ml)	mq. 119,00
balcone	mq. 50,00
fondaco	mq. 7,80

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 localizzazione, l'altitudine, la presenza di fonti inquinanti, la presenza di acqua naturale, l'esposizione, la consistenza, la forma, l'eventuale frammentazione degli stessi, la situazione occupazionale, le potenzialità edificatorie, ecc. Sono stati tenuti in buon conto anche i valori agricoli medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e la media dei prezzi ottenuta, è stata temperata positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate, infine, le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Analizzate le caratteristiche delle unità immobiliari pignorate, si è proceduto alla formazione di un **UNICO LOTTO**

i) Analisi delle caratteristiche :

i₁) Estrinseche

– *Ambiente economico sociale*: buono. Il fabbricato è situato in prossimità del

centro cittadino.

- *Collegamenti stradali* : buoni.
- *Condizioni climatiche* : buone, tipiche della zona pedemontana.
- *Servizi sociali e commerciali* : la zona, a livello di esercizi commerciali, è ben servita.

i₂) Intrinseche

- *Accessibilità* : buona; da via Piave si accede direttamente all'ingresso condominiale;
- *Funzionalità generale* : buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico. Le altezze dei locali sono regolamentari.
- *Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e del gas* : buono.
- *Grado di rifinitura*: discreto. Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico di discreta fattura; infissi esterni in alluminio privi di vetrocamera; impianti sanitari buoni; rubinetterie buone; impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti di buona qualità.
- *Stato di manutenzione* : buono
- *Esposizione* : ottima; il fabbricato è esposto verso sud.
- *Salubrità*: buona circolazione d'aria all'interno dei locali.
- *Panoramicità*: ottima, verso il centro abitato e verso la circostante zona collinare.
- *Situazione edilizia*: l'intero fabbricato è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 113 del 30/05/1977 e successiva variante n. 2666/80 del 27/04/1982 e reso abitabile con autorizzazione rilasciata dal Sindaco il 13/06/1980.
Dalle visure effettuate presso il Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, non risultano pratiche di condono edilizio o di concessioni in sanatoria per l'appartamento pignorato.
- *Disponibilità*: l'immobile attualmente è occupato dai debitori esecutati.
- *Confini*: vano scala, pr. Nazzari, salvo altri se variati.

I) Valore attribuibile ai beni – Proposta di vendita

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 le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili pignorati,

stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le servitù attive e passive gravanti sugli stessi beni, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi (art. 2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è stato determinato considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

In ogni caso quant'anche la stima fosse inferiore al valore di mercato, come ricorrente afferma la corte di cassazione, diffondendo forme di pubblicità ulteriori e completamente penetrative nel mercato immobiliare, il prezzo di aggiudicazione sarà inevitabilmente conforme a quello di mercato indipendentemente dal prezzo a base di procedura.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione (consistenza catastale n. 6 vani, superficie lorda mq. 119,00 oltre ad un balcone di mq. 50,00) e fondaco di mq. 7,80 ubicati rispettivamente al terzo piano ed al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza, sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) via Piave n. 44.

Valore di mercato € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

Valore del bene in procedura €91.000,00 (euro novantunomila/00)

m) Regime fiscale

Il bene è ad uso personale, quindi soggetto a Tassa di Registro.

n) Gestione

L'immobile non è soggetto a contratti di locazione e/o altri vincoli ed è attualmente occupato dai debitori esecutati.

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

Con osservanza.

Teramo, 01/10/2009

Il C.T.U.

Ing. Michele Ciutti