

TRIBUNALE DI TERAMO
sez. Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 202/2008

Promossa da *****

Contro *****

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale
CTU e custode: Ing. Di Francesco Dario

Oggetto: descrizione e stima di una porzione di edificio residenziale posta nel comune di Campi in Corso Umberto I, 124, costituita da un appartamento al piano primo e relative pertinenze, pignorata per l'intera quota della piena proprietà.

Lo scrivente Dario Di Francesco con studio in Teramo, via N. Perrotti, 7, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Teramo al n° 902, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 16/12/2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nonchè custode del bene.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittivo-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 dei beni	pag. 3
D Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 4
D1 Pertinenza	pag. 4
D2 Provenienza	pag. 4
D3 Dati catastali	pag. 4
D4 Confini catastali	pag. 4
D5 Situazione edilizia	pag. 5
D6 Situazione urbanistica	pag. 5
E Atti pregiudizievoli	pag. 5
F Descrizione dei beni	pag. 6
G Misurazione	pag. 7
H Metodo di stima adottato	pag. 7
I Analisi delle caratteristiche	pag. 8
L Valore attribuibile ai beni	pag. 10
M Proposta di vendita	pag. 10
N Regime fiscale	pag. 10
O Gestione	pag. 10
P Riepilogo finale	pag. 11

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 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 del pignoramento.

***** con sede in Civitella del Tronto, piazza F. Pepe, con atto di pignoramento del 08/07/2008, poneva in esecuzione un fabbricato di civile abitazione di proprietà del debitore sig. *****, individuato al catasto urbano al **Foglio n° 42 di Campli – particella 190 – sub 3 – cat. A/2 – classe 2, consistenza 5,5 vani.**

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima fanno parte del fabbricato residenziale di corso Umberto I , 124, nel comune di Campli (TE) e sono costituiti da:

- un appartamento di civile abitazione posta al piano primo composto da ingresso, cucina e retro-cucina, sala, due camere, un bagno e una veranda;

- un locale fondaco al piano terra con accesso dal vano scala comune;

L'edificio è situato nel centro storico della cittadina di Campli e di costruzione antecedente al 1967. Struttura portante in cemento armato per tre piani fuori terra, senza interrato. La copertura a terrazzo.

L'edificio è confinato per tre lati da strade comunali e per un lato su proprietà privata. L'accesso avviene da via Cermignano, perpendicolare di corso Umberto I.

L'appartamento oggetto di stima è posto al primo piano, con una esposizione a trecentosessanta gradi. Internamente dotata di buone finiture, segno di ristrutturazione eseguita intorno agli anni ottanta.

I locali dell'appartamento sono attualmente occupati dalla famiglia del sig. ***** composta dalla moglie e da due figli minorenni.

D. Generalità dei beni e loro disponibilità.

D1. Pertinenza

Nuda proprietà per 1/1 al sig. ***** , nato a Campi il 01/06/1954 cod. fis. ***** – in regime di separazione dei beni.

Diritto di abitazione al sig. ***** , nato a Campi il 05/12/1926 cod. fisc. ***** e deceduto a Teramo il 18/12/2008

Il primo dei nominativi corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali (vedi punto successivo D3).

Il sig. ***** , invece risulta deceduto in data 18/12/2008, cessando in tal modo il diritto di Abitazione. Lo scrivente ha provveduto alla voltura presso l'agenzia del territorio di Teramo tramite una pratica di "riunione di usufrutto".

D2. Provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà al sig. ***** con atto a rogito Notaio Vincenti Ennio, rep. 151381 in data 17/12/2005.

Il precedente proprietario era il sig. *****.

D3. Dati catastali

Al N.C.E.U. del comune di Campi i beni sono così censiti:

Foglio 42 - particella 190 - subalterno 3 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - rendita € 255,65

Gli elaborati planimetrici depositati in catasto fabbricati non sono conformi allo stato dei luoghi. Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ma risultano invariate le superfici ed i volumi.

La difformità è correggibile con una pratica di Denuncia di Variazione da presentare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

D4. Confini catastali

Il bene oggetto di stima confina:

- A nord con area privata;
- ad est con via Cermignano;
- a sud con corso Umberto I
- ad ovest con vico Chiuso

D5. Situazione edilizia

Come risulta dalla documentazione fornita allo scrivente dal debitore esecutato e da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Campi, l'edificio di civile abitazione di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 1967. Pertanto non vi sono concessioni edilizie o titoli abilitativi relativi alla costruzione dello stesso.

L'appartamento ha comunque subito lavori di ristrutturazione interna durante gli anni novanta, modificando la distribuzione interna degli ambienti e creando un ulteriore bagno.

D6. Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Campi, l'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è stato edificato in zona A – Centro Storico e quindi soggetto alle Norme previste dal Piano per tale zona.

E. Atti pregiudizievoli

Da visure effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari si è riscontrato il seguente stato ipotecario gravante sugli immobili oggetto di pignoramento:

E1. Trascrizioni a favore

Atto tra vivi – compravendita a rogito Notaio Vincenti Ennio del 17/12/2005 – rep. 151381/33239.

E2. Trascrizioni contro

Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 08/07/2008 rep. 549 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 23/10/2008 Reg. generale 18040 – Reg. particolare 11032.

Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 03/06/2002 rep. 208/2002 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 17/06/2002 Reg. generale 9067 – Reg. particolare 6442.

Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 08/07/2008 rep. 549 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 23/10/2008 Reg. generale 18040 – Reg. particolare 11032.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato con atto Notaio Giovanni Battista Barcone trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 23/10/1996 Reg. generale 11864 – Reg. particolare 1761.

Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 09/12/1996, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 10/12/1996 Reg. generale 13824 – Reg. particolare 2055.

Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 14/12/1996 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 16/12/1996 Reg. generale 14023 – Reg. particolare 2107.

Atto giudiziario esecutivo di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 14/12/1996 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 16/12/1996 Reg. generale 14024 – Reg. particolare 2108.

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo Pretore di Teramo in data 17/12/1996 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 18/12/1996 Reg. generale 14119 – Reg. particolare 2131.

F. Descrizione dei beni.

F1. Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi.

I beni oggetto della stima sono situati nell'edificio di corso Umberto I nel comune di Campi. L'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni. Sarebbero necessari alcuni interventi di manutenzione. L'appartamento invece risulta in buono stato di conservazione e ben mantenuto.

G. MISURAZIONE

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

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri confinanti con il vano scala e con altre proprietà.

Di seguito si illustra il calcolo delle superfici:

✓ **Appartamento piano primo.**

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| ➤ Superficie calpestabile (netta) | 127,35 mq |
| ➤ Superficie commerciale (lorda) | 146,45 mq |

✓ **Fondaco piano terra.**

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| ➤ Superficie calpestabile (netta) | 9,20 mq |
| ➤ Superficie commerciale (lorda) | 11,40 mq |

H. METODO DI STIMA.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di 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 localizzazione, lo stato 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 specifici dei beni oggetto della presente stima.

I. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE.

I1. Estrinseche.

Ambiente economico e sociale: buono. L'immobile è posto nel centro storico del comune di Campli.

Collegamenti stradali: sufficienti. L'abitato storico di Campli è attraversata dalla Strada Statale n° 262 che dalla SS. 81 Teramo-Ascoli Piceno porta a Mosciano S. Angelo. Non vi sono altre strade importanti che collegano la cittadina ai centri urbani di Teramo o alla costa adriatica.

Condizioni climatiche: tipiche dell'entroterra Trapanese, freddo nei periodi invernali e caldo nei periodi estivi.

Servizi sociali e commerciali: la cittadina di Campli è fornita di tutti i servizi necessari alla comunità per una buona qualità della vita. Sono presenti negozi, bar, ufficio postale, banca, municipio, museo archeologico, edifici religiosi, farmacie, pizzerie, parcheggi.

I2. Intrinseche.

Accessibilità: scarsa. Manca un'area di pertinenza su cui sostare con un veicolo e la via principale (Corso Umberto I) in quel tratto è alquanto stretta.

Funzionalità generale: buona. La distribuzione degli spazi interni è di buon livello, le altezze degli ambienti adeguate alla destinazione d'uso.

Funzionalità degli impianti elettrico, idrico-termo-sanitario e del gas: buona.

Grado di rifinitura: buono. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di buona qualità, gli infissi in alluminio e legno, sanitari e rubinetterie di buona qualità.

Stato di manutenzione: buono all'interno dell'appartamento, ma con qualche manutenzione straordinaria da fare nelle parti esterne all'edificio.

Esposizione: buona. A 360°. Penalizzata nella parte sud-ovest dalla presenza di edifici molto ravvicinati. Panoramico l'affaccio nord dalla veranda.

Salubrità: buona circolazione dell'aria all'interno dei locali, con esposizione sui lati opposti.

Panoramicità: discreta. L'unico affaccio panoramico è quello nord dalla veranda sui "monti Gemelli". Gli altri affacci hanno tutti edifici a qualche metro di distanza.

Disponibilità: attualmente gli immobili sono occupati dal debitore esecutato sig. ***** e dalla sua famiglia (moglie e due figli minorenni), i quali hanno richiesto di poter continuare ad occupare l'immobile, dichiarando che lo stesso sarà lasciato libero da persone e cose al momento della formale richiesta.

Il bene oggetto della presente stima risulta nella piena proprietà dell'esecutato sig. *****, quindi per l'intero 1/1. Risultava inoltre sull'immobile un diritto di abitazione del sig. *****, padre dell'esecutato e deceduto in data 18/12/2008. Tale diritto si è estinto con la morte del titolare ed il sottoscritto CTU ha provveduto alla voltura presso l'agenzia del territorio di Teramo tramite una pratica di "riunione di usufrutto".

Lo scrivente fa presente che la collaborazione con l'esecutato è stata finora buona, avendo ricevuto con sollecitudine ogni informazione richiesta.

L. VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI.

In base alle considerazioni finora fatte sulle caratteristiche del bene oggetto di stima, si è proceduto alla comparazione dello stesso con beni aventi analoghe caratteristiche.

Inoltre, l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2009, porta le seguenti valutazioni nella zona in cui ricade l'immobile (Centro storico del comune di Campi):

Abitazioni civili - valore commerciale per mq = da € 630 a € 910

Autorimesse - valore commerciale per mq = da € 380 a € 480

Per l'immobile oggetto della presente stima si ritiene opportuno assumere un valore a metro quadrato di superficie commerciale (lorda) pari a:

- € 800 per l'appartamento al primo piano
- € 300 per il fondaco a piano terra

Per cui il valore complessivo dei beni è pari a:

€ 800,00 x 146,45 mq = € 117160,00 (Appartamento)	+
€ 300,00 x 11,40 mq = € 3420,00 (Fondaco)	=
Totale valore € 120.580,00 (euro centoventimilacinquecentottanta/00)	

M. PROPOSTA DI VENDITA.

La consistenza, la destinazione e le caratteristiche degli immobili stessi impongono la formazione di un unico lotto di vendita.

N. REGIME FISCALE.

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

O. GESTIONE.

Per quanto riguarda le tasse comunali (ICI, Rifiuti ecc..) sono state tutte regolarmente pagate come dichiara il debitore esecutato.

P. RIEPILOGO FINALE.

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

1. Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale;
2. I beni risultano regolarmente denunciati al N.C.E.U. del comune di Campi ma con planimetrie difformi rispetto allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione planimetrica degli ambienti;
3. I beni sono attualmente abitati dal debitore esecutato signor ***** e dalla famiglia dello stesso (moglie e due figli minorenni);
4. Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
5. I beni sono ad uso personale quindi soggetti a tassa di Registro;
6. L'esecutato e la moglie sono in regime di separazione dei beni;
7. Il valore commerciale dei beni è il seguente:

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEI BENI ESECUTATI:

€ 120.580,00 (euro centoventimilacinquecentottanta/00)

IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CORRISPONDENZA DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI DELLE MODALITA' DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA E' DETERMINABILE IN EURO 95.000,00 (euro novantacinquemila/00), CONSIDERANDO UN ABBATTIMENTO PARI A CIRCA IL 20% 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 eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, 11 gennaio 2010

Il C.T.U.  
Ing. Dario Di Francesco