

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Esecuzione immobiliare**

Procedura esecutiva immobiliare **ruolo 249/08**  
Giudice dell'esecuzione: **Cannavale dott. Stefania**  
CTU: **Tassoni arch. Massimo**

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** descrizione e stima dei seguenti beni:

- appartamento sito in Alba Adriatica, via Caprera n° 16;
- garage sito in Alba Adriatica, via Caprera n° 16;
- fondaco sito in Alba Adriatica, via Caprera n° 16;

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, **Tassoni architetto Massimo**, con studio in Campli alla frazione Sant'Onofrio, via Variante snc., iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n° 409, presenta la presente relazione tecnico – estimativa su incarico dell'Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 13/01/2009, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: relazione tecnico – estimativa e raccolta degli allegati.

**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**

**Indice generale**

a) Prefazione.....	2
b) Dati di pignoramento.....	2
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	2
d) Generalità dei beni e loro disponibilità.....	2
d <sub>1</sub> ) Pertinenza.....	2
d <sub>2</sub> ) Provenienza.....	3
d <sub>3</sub> ) Dati catastali.....	3
d <sub>4</sub> ) Situazione edilizia.....	4
d <sub>5</sub> ) Situazione urbanistica.....	4
e) Atti pregiudizievoli.....	4
e <sub>1</sub> ) Iscrizioni.....	4
e <sub>2</sub> ) Trascrizioni.....	4
f) Descrizione dei beni.....	5
f <sub>1</sub> ) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi.....	5
g) Misurazioni.....	5
h) Metodo di stima adottato.....	6
i) Analisi delle caratteristiche.....	6
i <sub>1</sub> ) Estrinseche.....	6
i <sub>2</sub> ) Intrinseche.....	6
j) Valore attribuibile ai beni.....	7
k) Proposta di vendita.....	7
l) Regime fiscale.....	7
m) Gestione.....	7
n) Riepilogo finale.....	8

#### a) Prefazione.

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 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.

N.C.E.U. Comune di Alba Adriatica, Foglio 10, Particella 2723, Sub 32-43-69.

\*\*\*\*\*

#### c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.

Oggetto della presente relazione peritale è il seguente beni:

- appartamento posto al piano terzo facente parte di una palazzina sita nel Comune di Alba Adriatica, via Caprera n° 16. L'unità immobiliare in parola, cui si accede tramite vano scala condominiale, è composta da ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone;
- garage posto al piano interrato facente parte di una palazzina sita nel Comune di Alba Adriatica, via Caprera n° 16. All'unità immobiliare in parola si accede tramite rampa carrabile e vano scala condominiali;
- fondaco posto al piano interrato facente parte di una palazzina sita nel Comune di Alba Adriatica, via Caprera n° 16. All'unità immobiliare in parola si accede tramite rampa carrabile e vano scala condominiali.

#### d) Generalità dei beni e loro disponibilità.

##### d<sub>1</sub>) Pertinenza.

L'esecutato è titolare della piena proprietà dei seguenti immobili:

- appartamento di civile abitazione sito in Alba Adriatica, via Caprera n° 16, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campi foglio 10 particella 2723 sub. 32;
- garage sito in Alba Adriatica, via Caprera n° 16, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campi foglio 10 particella 2723 sub. 43;
- fondaco sito in Alba Adriatica, via Caprera n° 16, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campi foglio 10 particella 2723 sub. 69;

L'area su cui sorge il fabbricato, di cui l'appartamento il garage ed il fondaco sono parti integranti, è riportata nel N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al foglio 10 particella 2723.

Il nominativo sopra descritto corrisponde a quello contenuto nelle visure catastali (successivo punto d<sub>3</sub>).

#### d<sub>2</sub>) Provenienza

L'esecutato ha acquistato gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva con atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Genua stipulato in data 16/05/2006, registrato a Giulianova il 17/05/2006 al n° 2306, serie 1T e trascritto a Teramo il 17/05/2006 al n° 5405. Precedente proprietario degli immobili in parola era il signor D\* M\*\*\*\* A\*\*\*\*\* per averli acquistati con atto di compravendita a rogito del notaio Ciampini in data 28 febbraio 2003, rep. 199935, registrato a Giulianova il 18/03/03 al n° 744 e trascritto a Teramo il 01/03/2003 al n° 2382.

#### d<sub>3</sub>) Dati catastali.

L'appartamento, il garage ed il fondaco, di proprietà dell'esecutato, ubicati nel Comune di Alba Adriatica via Caprera n° 16, sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica con i seguenti dati:

- Foglio 10, Particella 2723, Sub 32, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie catastale 55 m<sup>2</sup> Rendita € 330,53 (appartamento);
- Foglio 10, Particella 2723, Sub 43, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie catastale 18, Rendita € 46,53 (garage);
- Foglio 10, Particella 2723, Sub 69, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 m<sup>2</sup>, superficie catastale 7, Rendita € 15,49 (fondaco);

L'area circostante e sottostante il fabbricato è riportata nel N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 10, Particella 2723, Ente Urbano, Superficie 867 m<sup>2</sup>.

L'appartamento sito al terzo piano confina con vano scala condominiale, D\* L\*\*\*, D\* G\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\*, salvo altri se variati.

Il locale adibito a garage posto al piano primo interrato confina con spazi condominiali, M\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, salvo altri se variati.

Il locale adibito a fondaco posto al piano primo seminterrato confina con spazio condominiale, G\*\*\*\*\* S\*\*\*, M\*\*\*\*\* L\*\*\*\*, salvo altri se variati.

#### Conformità catastale

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto e gli elaborati grafici depositati presso l'U.T.E. di Teramo, al momento del sopralluogo ho rilevato quanto segue:

- l'appartamento risulta NON CONFORME agli elaborati depositati presso l'U.T.E. di Teramo in quanto parte del terrazzo che affaccia ad est è chiuso da porta scorrevole in alluminio e vetro e non è riportato il tratto di balcone che collega il balcone est con il balcone sud;
- il garage risulta CONFORME agli elaborati grafici depositati presso l'U.T.E. di Teramo;
- per quanto riguarda il fondaco non mi è stato possibile accertare la conformità perché il locale risulta inaccessibile in quanto la porta d'ingresso in ferro risultava bloccata.

Si precisa inoltre quanto segue:

- il fabbricato, di cui sono parti integranti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, non risulta ancora riportato in mappa;
- non risulta ancora volturato il tipo mappale del 13/08/2002 n° 2139 e pertanto la particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata in mappa con il numero 2473.

#### d<sub>4</sub>) Situazione edilizia.

Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Alba Adriatica ho trovato ed ho fatto debita copia dei seguenti documenti:

- Concessione edilizia n° 231 del 10/01/2001 prot. 13271 per “*costruzione di un edificio residenziale – via Caprera*” e relativi elaborati grafici;
- Certificato di collaudo dell'impianto elettrico del fabbricato rilasciato in data 11/10/2004;
- Certificato di Agibilità recante data 21/04/2005;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico;

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto e gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Alba Adriatica, al momento del sopralluogo ho rilevato quanto segue:

- l'appartamento risulta NON CONFORME in quanto, nel progetto depositato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Alba Adriatica, il locale attualmente adibito ad angolo cottura doveva essere destinato a balcone;
- il locale adibito a garage risulta NON CONFORME per diversa dimensione;
- per quanto concerne il locale adibito a fondaco non posso attestarne al conformità in quanto non mi è stato possibile accedervi (porta bloccata a seguito dell'alluvione).

Per rendere le unità immobiliari sopra citate urbanisticamente conformi è necessario presentare presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Alba Adriatica domanda di Condono edilizio per la quale si ipotizza una spesa di euro 8.000,00 circa, comprensiva di spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria ed ogni altro onere da sostenere per l'espletamento della pratica.

#### d<sub>5</sub>) Situazione urbanistica.

Nel P.R.G. vigente l'area su cui insiste il fabbricato e l'area di pertinenza dello stesso, ricadono in “Zona di Completamento SUAR A ”.

#### e) Atti pregiudizievoli.

##### e<sub>1</sub>) Iscrizioni.

- Ipoteca Volontaria n° 4221/711 del 06/04/ 2001, di £ 2.400.000.000 a garanzia di mutuo originario di £ 1.200.000.000;
- Frazionamento in quota n° 6312/1080 del 18/04/2003 dell'ipoteca volontaria n° 4221/711 del 06/04/ 2001,
- Restrizione di beni n° 24678/3827 del 28/12/2006 dell'ipoteca volontaria n° 4221/711 del 06/04/ 2001, con la quale sono stati liberati gli immobile distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, particella 2723, sub 32, 43 e 69.
- Ipoteca Volontaria n° 9113/2263 del 17 maggio 2006 di € 200.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per la somma di originari € 100.000,00 gravante sull'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, particella 2723, sub 32.
- Ipoteca Giudiziale n° 22595/5080 del 05/12/2007 a garanzia della somma di € 5.000,00.

##### e<sub>2</sub>) Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare n° 14837/9185 del 26/08/2008 .

Preciso che la cancellazione degli atti pregiudizievoli resta a carico dell'aggiudicatario del bene. L'esecutato risulta inoltre non in regola con i versamenti condominiali in quanto deve ancora versare al condominio la somma di € 1.524,22, come da dichiarazione dell'amministratore di

condominio della palazzina di cui le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono parte integrante (condominio Piroascafo).

\*\*\*\*\*

#### f) Descrizione dei beni.

##### f<sub>1</sub>) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi.

Oggetto della presente relazione peritale sono i seguenti beni: appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo, garage e fondaco posti entrambi al piano primo interrato, il tutto facente parte di una palazzina sita nel Comune di Alba Adriatica, via Caprera n° 16. Detta palazzina, a struttura portante in c.a., è composta da tre piani fuori terra adibiti ad abitazione e da piano seminterrato adibito ad autorimessa e fondaci. Il collegamento tra i piani è garantito da vano scala condominiale con ascensore che presenta pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti dei gradini in granito, balaustra in metallo e pareti intonacate e pittate. Le finestre che danno luce ed aria al vano scala sono in alluminio prive di vetrocamera.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, a cui si accede da portoncino blindato rivestito in legno, confina a giro con vano scala condominiale, D\* L\*\*\*, D\* G\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\*, salvo altri se variati. L'abitazione è composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, bagno e da balcone che cinge l'appartamento sui lati est e sud. L'unità immobiliare presenta altezza interna costante pari a 2,70 m circa. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, con battiscopa in ceramica, come pure quelli del balcone che presenta parapetto in mattoni e balaustra in metallo. Il bagno, che risulta dotato di lavabo, bidet, tazza e piatto doccia, presenta le pareti rivestite in ceramica per un'altezza pari a 2,00 m circa. Le porte sono in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetrocamera munite di avvolgibili in plastica. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio.

Attraverso rampa carrabile condominiale, o dal vano scala condominiale, si accede al garage posto al piano interrato dell'edificio. Il garage, confinante con spazi condominiali, M\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, salvo altri se variati, presenta porta d'ingresso in serranda metallica, pavimento in battuto di cemento, pareti laterali intonacate e pittate, parete di fondo allo stato grezzo e soffitto privo di intonaco, impianto elettrico sottotraccia. Detto locale prede luce ed aria da una finestra su scannafosso e presenta altezza interna pari a 2,40 m. circa. Sempre al piano interrato trova posto la cantina cui non mi è stato possibile accedere perché la porta d'ingresso in ferro risultava bloccata. Detto locale confina con spazio condominiale, G\*\*\*\*\* S\*\*\*, M\*\*\*\*\* L\*\*\*\*, salvo altri se variati.

\*\*\*\*\*

#### g) Misurazioni.

Il calcolo della superficie commerciale è al lordo dello spessore dei muri perimetrali e dei divisori interni.

Ingresso-soggiorno	15,85 m <sup>2</sup> circa
Angolo cottura	8,32 m <sup>2</sup> circa
Disimpegno	1,77 m <sup>2</sup> circa
Bagno	5,02 m <sup>2</sup> circa
Camera 1	12,58 m <sup>2</sup> circa
Camera 2	<u>12,27 m<sup>2</sup> circa</u>
<b>TOTALE</b>	<b>55,81 m<sup>2</sup> circa</b>

oltre al balcone della superficie lorda complessiva di 26,75 m<sup>2</sup> circa, del box auto della superficie lorda di 17,79 m<sup>2</sup> circa e del locale adibito a fondaco della superficie lorda di 6,76 m<sup>2</sup> circa. La superficie del fondaco è stata desunta da misurazioni effettuate dal progetto depositato presso il Comune di Alba Adriatica e dagli elaborati grafici (schede catastali) depositati presso l'U.T.E. di Teramo, in quanto non mi è stato possibile accedere a detto locale perché la porta d'ingresso in ferro risultava bloccata.

Sono parte integrante del bene oggetto della presente procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni dell'edificio.

\*\*\*\*\*

#### 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 simili a quello 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 media dei prezzi dei beni analoghi, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

#### i) Analisi delle caratteristiche

##### i<sub>1</sub>) Estrinseche.

1. Ambiente economico sociale: **buono**  
L'immobile è sito in Alba Adriatica (via Caprera 16), centro turistico del litorale adriatico.
2. Collegamenti stradali: **sufficiente**  
L'immobile è posto in prossimità della S.S. 16 Adriatica ed a pochi chilometri dallo svincolo autostradale Val Vibrata dell'autostrada A 14.
3. Condizioni climatiche: **ordinarie**,  
tipiche della zona, con una certa tendenza all'umidità, afa d'estate e nebbia d'inverno.
4. Servizi sociali e commerciali: **buono**  
La zona è servita da negozi di ogni tipo di piccole e grandi dimensioni.

##### i<sub>2</sub>) Intrinseche.

1. Accessibilità: **sufficiente**.  
Si accede all'immobile da via Caprera che risulta essere una strada senza uscita.
2. Funzionalità generale: **Buona**.  
Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno, hanno aperture che permettono l'illuminazione diurna ed il ricambio d'aria.
3. Funzionalità degli impianti: l'abitazione è dotata di impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico. Per entrambi gli impianti è stato rilasciato il Certificato di Conformità e pertanto vengono reputati CONFORMI.
4. Grado di finitura: **buono** di tutti gli ambienti.
5. Stato di manutenzione: **buono** di tutti i locali.
6. Esposizione: **buona**.

- L'appartamento ha affacci a sud e a est.
7. Salubrità: **buona** di tutti i locali.
  8. Panoramicità: complessivamente **Ordinaria**  
L'appartamento ha affaccio su via Caprera (lato sud) su spazi condominiali (lato est)
  9. L'esecutato, mi ha fornito la seguente copia della seguente documentazione:
    - A) fotocopia della carta d'identità;
    - B) certificato provvisorio tessera sanitaria;
    - C) certificato del Comune di Alba adriatica che l'immobile ha i requisiti minimi per l'uso abitativo;
    - D) certificato di residenza recante data del 28/06/2005;
    - E) stato di famiglia recante data del 12/10/2006;
    - F) nominativo dell'amministratore di condominio.
  10. Disponibilità: al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è occupata dallesecutato.

\*\*\*\*\*

j) Valore attribuibile ai beni.

In base alla descrizione sopra riportata, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Il valore commerciale delle porzioni di fabbricato oggetto del presente lotto, considerando il grado di finitura dei singoli locali, la loro destinazione d'uso, lo stato manutentivo e di conservazione, è stato da me stimato pari a: € 115.000,00 (diconsi euro centonoquindicimila/00).

**Il valore del bene proposto per la vendita**, comprensivo dei diritti sulle parti condominiali, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, **è determinabile in € 80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

\*\*\*\*\*

k) Proposta di vendita.

**Lotto unico.**

\*\*\*\*\*

l) Regime fiscale.

I beni sono soggetti a tassa di registro.

\*\*\*\*\*

m) Gestione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato..

\*\*\*\*\*

n) Riepilogo finale.

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

- 1) esiste corrispondenza nei nominativi tra pignoramento e dati catastali;
- 2) i beni oggetto della presente procedura sono occupati dall'esecutato;
- 3) si esprime parere di disporre la vendita in unico lotto;
- 4) i beni sono soggetti a tassa di registro.

Il valore commerciale delle porzioni di fabbricato oggetto del presente lotto, considerando il grado di finitura dei singoli locali, la loro destinazione d'uso, lo stato manutentivo e di conservazione, è stato da me stimato pari a: € 115.000,00 (diconsi euro centonoquindicimila/00).

**Il valore del bene proposto per la vendita**, comprensivo dei diritti sulle parti condominiali, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è **determinabile in € 80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Sant'Onofrio,

Il C.T.U.  
Architetto Massimo Tassoni

=====