

Es. 315/2007

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 315/2007 R.E.I.

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

Contro: XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Cannavale Dott. ssa Stefania

C.T.U.: Geom. Biagio Di Gesualdo

Oggetto : descrizione e stima di un immobile sito in Montorio al Vomano, Largo San Filippo n° 9 angolo Via Beretra, costituito da una porzione di fabbricato adibita a locale commerciale al Piano Terra con superficie netta di mq 39,70 circa con altezza utile di m 3,58 circa e da altra porzione di fabbricato adibita a Magazzino al Piano 1° Sottostrada con superficie netta di mq 40,90 circa con altezza utile di m 2,11 circa. Il presente fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967.

Catastalmente:

- Fg. **54**, P.IIa **165**, sub **2**, Cat. **C/1**, Classe **4**, Consistenza **40 mq**, Sup. Catastale --, Rendita **€ 621,81**, Largo San Filippo Piano T;

- Fg. **54**, P.IIa **165**, sub **5**, Cat. **C/2**, Classe **1**, Consistenza **37 mq**, Sup. Catastale --, Rendita **€ 64,97**, Largo San Filippo Piano 1°S;

- Pignorato per 1/2 della Piena Proprietà -

Lo Scrivente, **Geom. Biagio Di Gesualdo**, con studio in San Nicolò a Tordino (TE) - Via Galileo Galilei n° 114 - ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1501, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data **21.10.2008**, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio di alcuni beni pignorati di proprietà di **XXXXXXXXXX**.

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 **(Allegato "A" parte prima e parte seconda).**

Indice:

a) Premesso	pag. 03
b) Dati di pignoramento	pag. 03
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 04
d) Generalità dei beni e loro disponibilità	
d ₁) Pertinenza	pag. 04
d ₂) Provenienza	pag. 04
d ₃) Dati catastali	pag. 05
d ₄) Confini	pag. 05
d ₅) Situazione edilizia ed urbanistica	pag. 06
e) Atti pregiudizievoli	
e ₁) Iscrizioni	pag. 06
e ₂) Trascrizioni a favore	pag. 06
e ₃) Trascrizioni contro	pag. 06
f ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 07
g) Misurazione	pag. 09
h) Metodo di stima adottato	pag. 09
i) Analisi delle caratteristiche	
i ₁) Estrinseche	pag. 10
i ₂) Intrinseche	pag. 10
l) Valore attribuibile ai beni	pag. 11
m) Proposta di vendita	pag. 12
n) Regime fiscale	pag. 12
o) Gestione	pag. 12
p) Riepilogo finale	pag. 12

- RELAZIONE PARTE PRIMA -

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 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

Diritti pari ad 1/2 su:

1) Immobile sito in Comune di Montorio al Vomano (TE); Largo San Filippo, piano terra, distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana, foglio 54, particella 165, subalterno 2, categoria C/1, classe 4, di mq. 40, R.C. € 621,81;

2) Immobile sito in Comune di Montorio al Vomano (TE); Largo San Filippo, piano 1/S, distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana, foglio 165, (errata in luogo dell'esatto foglio 54 e p.lla 165) subalterno 5, categoria C/2, classe 1, di mq. 37, R.C. € 64,97;

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima fanno parte di un fabbricato di più ampie dimensioni di numero due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano 1° Sottostrada, il tutto in Comune di Montorio al Vomano - Largo San Filippo, 9 angolo Via Beretra - e più precisamente porzione di fabbricato ubicata al Piano Terra ed altra porzione di fabbricato ubicata al Piano 1° Sottostrada.

Nell'insieme i beni sono costituiti da:

Piano Terra: Locale adibito a negozio con n° due vetrine ubicate su Largo San Filippo ed ingresso al civico n° 9;

Piano 1° Sottostrada: Locale Magazzino con ingresso dal piazzale San Filippo mediante gradini che conducono al Piano 1° Sottostrada.

ATTUALMENTE gli Immobili sono liberi da persone ma non da cose in quanto sono presenti, soprattutto nel locale Magazzino beni mobili.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità:

d₁) Pertinenza

-Proprietà per 1/2 dell'intero:

XXXXXXXXXX nato a **XXXXXXXXXX** il **XX.XX.XXXX** - Cod. Fisc. **XXX XXX XXXXX XXXXX**;

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento ed a quello dei dati catastali (successivo punto **d₃**).

d₂) Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà per i diritti di 1/2 al Sig. **XXXXXXXXXX XXXXX** mediante successione per causa di morte apertasi in data 17.01.2001 - De Cuius **XXXXXXXXXX** - del 14.08.2002

Reg. Gener. 12857 e Reg. Part. 9089 e successiva successione per causa di morte apertasi in data 24.01.2003 - De Cuius XXXXXXXX XXXXX - del 11.05.2004 Reg. Gener. 8645 e Reg. Part. 5994

d₃) Dati Catastali

Al **C.F.** del Comune di Montorio al Vomano i beni sono censiti con i seguenti dati :

-Proprietà per 1/2 dell'intero:

XXXXXXXXXX nato a **XXXXXXXXXX** il **XX.XX.XXXX** - Cod. Fisc. **XXX XXX XXXXX XXXXX**;

- Fg. **54**, P.IIa **165**, sub **2**, Cat. **C/1**, Classe **4**, Consistenza **40 mq**, Sup. Catastale --, Rendita **€ 621,81**, Largo San Filippo Piano T;

- Fg. **54**, P.IIa **165**, sub **5**, Cat. **C/2**, Classe **1**, Consistenza **37 mq**, Sup. Catastale --, Rendita **€ 64,97**, Largo San Filippo Piano 1°S;

Esiste, quindi, corrispondenza del nominativi tra pignoramento e dati catastali. Si precisa che nel pignoramento al punto 2) c'è un errore di battitura per quanto riguarda il foglio e la particella in quanto è stato riportato in luogo dell'esatto foglio 54 e p.IIa 165, mentre la trascrizione del pignoramento corrisponde ai dati catastali.

d₄) Confini catastali

Gli immobili confinano:

A Nord con Via Beretra;

Ad Est con Largo San Filippo;

A Sud con Proprietà **XXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**;

Ad Ovest con Proprietà **XXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**;

Salvo altri e/o variati;

d₅) Situazione edilizia

Il presente fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967 e da quanto è stato possibile accertare non risultano domande di concessione in sanatoria.

e) Atti pregiudizievoli :

e₁) Iscrizioni al 29.01.2009

- Nessuna;

e₂) Trascrizioni a favore al 29.01.2009

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione apertasi in data 17.01.2001 - De Cuius XXXXXXXXXXXX** - per gli immobili in Comune di Montorio al Vomano Fg. 54 P.IIa 165 Sub. 2 e Fg. 54 P.IIa 165 Sub. 5 pubblicato all'ufficio del registro al rep. 41/482 del 13.03.2001 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 14.08.2002 al Reg. Part. 9089 e al Reg. Gener. 12857;
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione apertasi in data 24.01.2003 - De Cuius XXXXXXXXXXXX** - per gli immobili in Comune di Montorio al Vomano Fg. 54 P.IIa 165 Sub. 2 e Fg. 54 P.IIa 165 Sub. 5 pubblicato all'ufficio del registro al rep. 92/504 del 15.07.2003 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 11.05.2004 al Reg. Part. 5994 e al Reg. Gener. 8645;

e₃) Trascrizioni contro al 29.01.2009

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili effettuata dal Tribunale di Teramo rep. 679/2007 del

05.12.2007 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 04.01.2008 Reg. part. 131 Reg. Gener. 180 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

f) Descrizioni dei beni:

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto della stima fanno parte di un fabbricato di più ampie dimensioni di numero due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano 1° Sottostrada, il tutto in Comune di Montorio al Vomano - Largo San Filippo, 9 angolo Via Beretra - e più precisamente porzione di fabbricato ubicata al Piano Terra ed altra porzione di fabbricato ubicata al Piano 1° Sottostrada.

Nell'insieme i beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da:

- **Piano Terra:** Locale adibito a negozio con n° due vetrine ubicate su Largo San Filippo ed ingresso al civico n° 9;
- **Piano 1° Sottostrada:** Locale Magazzino con ingresso dal piazzale San Filippo mediante gradini che conducono al Piano 1° Sottostrada.

In generale, le unità immobiliari, sono dismesse e non utilizzate, struttura portante in muratura, rivestite con intonaco bianco di vecchia costruzione e in pessimo stato di manutenzione.

Dalla Piazzola denominata Largo San Filippo, si accede ad entrambi i locali, che sono dislocati su due livelli, unità commerciale al Piano Terra e Magazzino al Piano 1° Sottostrada.

L'unità immobiliare al Piano Terra è composta da un unico locale commerciale con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Pavimentazione in marmette di graniglia con battiscopa in legno;
- Tinteggiatura in intonaco civile di colore bianco;
- Infissi (vetrine) in alluminio con vetri semplici e serranda in lamiera zincata;
- Gradini di ingresso al piano terra in marmo;

L'Impianto elettrico, non è a norma, presenta un numero insufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente un solo elemento scaldante in ghisa situato immediatamente all'ingresso del locale commerciale di che trattasi senza caldaia, mentre l'impianto idrico non è presente in quanto non sono presenti servizi.

L'unità immobiliare al Piano 1° Sottostrada è composta da un unico locale con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Pavimentazione in battuta di cemento;
- Tinteggiatura con intonaco civile di colore bianco;
- Portoncino d'ingresso in legno non blindato;
- Lavabo nelle immediate vicinanze dell'ingresso;

Non sono presenti alcun tipo di impianto ad eccezione di quello elettrico che pur presentando un numero insufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce, non è a norma in base alle vigenti norme di sicurezza.

Gli immobili oggetto della presente relazione si presentano con un sufficiente stato di finitura ma uno scarso stato di manutenzione in quanto in disuso e quindi in stato di abbandono; sono presenti, altresì, evidenti macchie di umidità nel locale al Piano Terra e nel locale al Piano 1° Sottostrada sono presenti oltre alle macchie di umidità una enorme quantità di muffa. Inoltre, gli stessi,

attualmente sono liberi da persone e cose fatto eccezione di un accumulo di oggetti vari e parte di alcuni mobili come da documentazione fotografica.

g) Misurazione

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni con restituzione grafica.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato al netto degli spessori dei muri perimetrali dei muri interni.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

PIANO TERRA:

- Negozio mq. 39,70 circa

PIANO 1° SOTTOSTRADA:

- Magazzino mq. 40,90 circa

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 localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni e gli interventi di ordinaria manutenzione e di recente realizzazione (qualora fossero stati effettuati).

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

- 1) Ambiente economico sociale: Ottimo. L'immobile è sito nel centro storico di Montorio al Vomano.
- 2) Collegamenti stradali: buoni, a pochi metri dalla Strada Statale del Gran Sasso d'Italia (S.S. 80);
- 3) Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche della zona collinare/montana.
- 4) Servizi sociali e commerciali: in un raggio di circa m. 100-500 vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere, alimentari, abbigliamento, nonché banche, farmacia, poste, edicola-libreria e bar, dove si trovano anche tutti i servizi sociali comunali.

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: discreta;
- 2) Funzionalità generale: Buona. La funzionalità distributiva degli spazi di accesso è Buona sia a livello planimetrico sia altimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: Scarsa. Non vi sono impianti presenti all'interno degli immobili, ad eccezione di quello elettrico che non è funzionante e non a norma e di quello termico al Piano Terra, anch'esso non funzionante;
- 4) Grado di rifinitura: Sufficiente.
- 5) Stato di manutenzione: Scarso, in quanto gli immobili sono in disuso e quindi in stato di abbandono.
- 6) Esposizione: Verso Est.
- 7) Salubrità: ridotta circolazione d'aria all'interno dei locali con macchie di umidità e muffa in entrambi i locali e

maggiormente nel locale magazzino al Piano 1° Sottostrada.

- 8) Panoramicità: sugli spazi circostanti è completamente edificato;
- 9) Disponibilità: gli Immobili sono attualmente sono liberi da persone e cose fatto eccezione di un accumulo di oggetti vari e parte di alcuni mobili come da documentazione fotografica.

Lo scrivente, inoltre, fa presente che la collaborazione con il Sig. **XXXXXXXXXXXX**, è stata finora buona, avendo ricevuto con sollecitudine ogni informazione telefonica utile e di aver messo a disposizione un delegato per consentire l'accesso ai locali durante il sopralluogo.

l) Valore attribuibile ai beni

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

Attualmente il valore a metro quadrato di porzioni immobiliari con destinazione a Negozio di un edificio in questa zona del Comune di Montorio al Vomano con le stesse caratteristiche di vetustà va da **Euro 300,00** circa ad **Euro 750,00** circa mentre per le porzioni immobiliari con destinazione a Magazzino di un edificio in questa zona del Comune di Montorio al Vomano va da **Euro 150,00** circa ad **Euro 350,00** (in considerazione anche dello stato manutentivo delle porzioni immobiliari). In questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ad **Euro 22.000,00** così distinto:

PIANO TERRA:

- Negozio mq. $39,70 \times \text{€ } 350,00 = \text{€ } 14.000,00$ in c.t.

PIANO 1° SOTTOSTRADA:

- Magazzino ... mq. $40,90 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 8.000,00$ in c.t.

TOTALE IN € 22.000,00 in c.t.

Considerato che la valutazione si limita ai diritti pari ad 1/2 dell'intero, il valore commerciale assunto è di complessive Euro 9.500,00 in c.t.

m) Proposta di vendita

Lo scrivente fa presente che gli immobili sopra descritti non sono suddivisibili in quanto presentano caratteristiche di unicità tali da essere considerati un unico corpo (**Unico lotto**).

n) Regime fiscale

I beni sono sottoposti a Tassa di Registro.

o) Gestione

Gli Immobili, attualmente, sono liberi da persone e cose fatto eccezione di un accumulo di oggetti vari e parte di alcuni mobili come da documentazione fotografica.

p) Riepilogo finale

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

ALLEGATO "A":

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.
- 2) Le opere relative alle porzioni immobiliari sono antecedenti il 01.09.1967 e da quanto è stato possibile

accertare non risultano domande di concessione in sanatoria.

3) Gli Immobili, attualmente, sono liberi da persone e cose fatto eccezione di un accumulo di oggetti vari e parte di alcuni mobili come da documentazione fotografica.

4) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.

5) Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in un unico lotto, in complessive **Euro 22.000,00** tenuto presente dello stato manutentivo di dette porzioni immobiliari e **considerato che la valutazione si limita ai diritti pari ad 1/2 dell'intero, il valore commerciale assunto è di complessive Euro 9.500,00 in c.t.**

6) 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 7.000,00 in c.t.** (**diconsi Euro settemila/00**) considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

7) I beni sono sottoposti a Tassa di Registro.

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

Con osservanza.

Teramo, li 05.02.2009

IL C.T.U.
Geom. Biagio Di Gesualdo