

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare n. 167/08

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A.

Contro: xxx

Giudice dell'Esecuzione: Cannavale Dr.ssa Stefania

CTU e custode: Solipaca Ing. Edoardo

Oggetto: descrizione e stima degli immobili posti nel Comune di Campli, frazione Floriano, costituiti da:

fabbricato di civile abitazione con annessa area di pertinenza, formato da un laboratorio artigianale più accessori al piano terra della superficie commerciale di mq 130 circa e da un'abitazione più accessori della superficie commerciale di mq 180 circa, ubicata al primo piano, ambedue pignorati per la piena proprietà.

Lo Scrivente, **Solipaca ing. Edoardo**, con studio in Giulianova in via Donizetti, 11, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 468, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 17 dicembre 2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nonché custode degli immobili pignorati.

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.

RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice:

a) Premesso	pag. 3
b) Dati di pignoramento	pag. 3
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima ..	pag.3
d) Generalità dei beni e loro disponibilità :	
d₁) Pertinenza	pag. 4
d₂) Provenienza	pag. 4
d₃) Dati Catastali	pag. 4
d₄) Confini	pag. 4
d₅) Situazione edilizia	pag. 5
d₆) Situazione urbanistica	pag. 5
e) Atti pregiudizievoli :	
e₁) Iscrizioni	pag. 6
e₂) Trascrizioni.....	pag. 6
f) Descrizioni dei beni :	
f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	
.....	pag. 7
g) Misurazione	pag. 9
h) Metodo di stima adottato	pag. 10
i) Analisi delle caratteristiche :	
i₁) Estrinseche	pag. 10
i₂) 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

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

Comune di Campli, frazione Floriano, strada provinciale, NCEU del predetto Comune: foglio 4, particella 371, sub.1, cat.C/3, piano terra; foglio 4, plla 371, sub.2, cat.A/2, piano terra, primo e sottostrada.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della presente stima appartengono ad un fabbricato di due piani, ubicato nel Comune di Campli, frazione Floriano (nei pressi della Strada Provinciale n.17), come di seguito descritti:

- a) laboratorio artigianale adibito a pelletteria e situato al piano terra (plla 371, sub.1);
- b) appartamento adibito ad uso civile abitazione situato al piano primo (plla 371, sub.2).

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza

L'intera proprietà dei beni oggetto di stima risulta essere dei sig.ri xxx, nato a xxx il xxx, xxx, nata a xxx il xxx, entrambi con diritto di piena proprietà per ½.

d₂) Provenienza

Gli immobili oggetto della stima sopra descritti, sono pervenuti ai sig.ri xxx, giusta denuncia di successione di xxx apertasi in data 27.08.1996 registrata a Teramo al n.7, vol.458, trascritta il 16.03.2000 al n.2259. Si precisa che in caso di aggiudicazione degli immobili, dovrà essere eseguita una rettifica integrativa per omissione dei dati catastali nella successione di cui sopra.

d₃) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Campli, i beni risultano intestati a:

xxx, nato a Campli il xxx con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 371, sub.1, frazione Floriano, piano T, categ. C/3, classe 1, mq 101, rendita €104,32;
- foglio 4, particella 371, sub.2, frazione Floriano, piano 1S-T-1, categ. A/2, classe 1, vani 6, rendita €238,60.

L'area su cui sorge il fabbricato compresa l'annessa scoperta, risulta al N.C.T. del Comune di Campli con i dati:

- foglio 4, particella 371, Ente Urbano di mq 520, senza reddito.

d₄) Confini

Gli immobili confinano a est con la strada provinciale, a nord con xxx xxx, xxx e xxx, ad ovest con xxx xxx e xxx xxx ed altri, salvo altri o variati.

d₅) Situazione edilizia

Come risulta dalla documentazione fornita allo scrivente e da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campli, il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato edificato tra la seconda metà degli anni cinquanta e gli inizi degli anni sessanta; per quanto riguarda invece il completamento fino all'attuale stato di fatto, risulta una Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.2/m rilasciata dal Comune di Campli in data 24.04.1968.

Dall'analisi degli elaborati assentiti sono emerse delle difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi e precisamente:

il locale di sgombero posto al piano seminterrato risulta accessibile solo dall'esterno; la corte presente al piano terra sul fronte strada è parzialmente ricoperta da una tettoia; al piano terra, lungo il lato ovest del fabbricato ci sono due piccoli locali attigui, uno ad uso bagno e l'altro a centrale termica; il corpo del fabbricato posto a nord-est risulta ampliato; la distribuzione interna degli ambienti posti al piano terra ed al primo piano è stata variata.

Per dette difformità non sono state rinvenute né licenze edilizie o altre concessioni, né pratiche di condono edilizio di cui alle leggi 47/85, 724/94 e 326/04.

d₆) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Campli, il fabbricato oggetto di stima e la sua area di pertinenza, ricadono in Zona B2 di "Completamento".

d) Atti pregiudizievoli (aggiornati al 14.05.2009):

e₁) Iscrizioni

Ipoteca volontaria n.346 del 2.03.1994 a favore del Banco di Napoli Spa, a garanzia di un finanziamento di L. 150.000.000, gravante su maggior consistenza.

Ipoteca volontaria n.1122 del 29.06.1994 a favore di xxx xxx, nata a xxx il 6.05.1973 a garanzia di L. 80.000.000, gravante su maggior consistenza.

Ipoteca giudiziale n.1155 del 5.07.1994 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa, a garanzia di L. 140.196.639, gravante su maggior consistenza.

Ipoteca giudiziale n.1188 del 11.07.1994 a favore del Monte dei Paschi di Siena, a garanzia di L. 48.211.057, gravante su maggior consistenza.

Ipoteca giudiziale n.1209 del 15.07.1994 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo Spa, a garanzia di L. 200.053.730, gravante su maggior consistenza.

e₂) *Trascrizioni*

Pignoramento immobiliare n. 1237 del 10.02.1995, a favore della Tercas Cassa di Risparmio di Teramo Spa, gravante su maggior consistenza.

Trascrizione n.1472 del 17.02.1995, domanda giudiziale per dichiarazione nullità atti riferita all'iscrizione n.1122 del 29.06.1994, a favore della Tercas Cassa di Risparmio di Teramo Spa, gravante su maggior consistenza.

Trascrizione n.4666 del 15.06.1999, decreto di ammissione concordato preventivo Tribunale di Teramo del 11.10.1996 rep.748, a favore della massa dei creditori della società xxx xxx xxx & C., contro xxx xxx ed altri.

Trascrizione n.5717 del 18.06.2005, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Teramo in favore della massa dei creditori della società xxx xxx & C., contro xxx ed altro, gravante su maggior consistenza.

Trascrizione n.5659 del 30.05.2008, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Teramo 15.05.2008 rep.744 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro xxx.

f) Descrizioni dei beni :

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima sono siti nel comune di Campli alla frazione Floriano, lungo la strada provinciale. Gli immobili sono siti a circa 10 km da Campli, a circa 18 Km dalla Statale n.16 ed a circa 20 km dal casello Autostradale Mosciano S. Angelo della “A 14 Adriatica”, come pure a circa 20 km dal capoluogo di provincia e sono inseriti in un contesto caratterizzato da un territorio prettamente urbanizzato con numerosi insediamenti civili e servizi di primaria importanza.

L’immobile oggetto della stima è costituito da un fabbricato realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato, formato da due piani fuori terra e da una porzione di seminterrato, il tutto in uno stato manutentivo generale sufficiente. Il tetto è strutturalmente costituito in parte dall’orditura portante in legno ed in parte con solaio in c.a. ed è ricoperto da tegole alla marsigliese. Esternamente il fabbricato è intonacato solo sul lato strada; lungo detto lato è ubicata una tettoia (abusiva) realizzata in ferro e onduline.

Il lotto delimitante il fabbricato è recintato e pavimentato con il battuto di cemento che versa in pessime condizioni.

Il fabbricato oggetto di stima risulta costituito da:

a) piano seminterrato

formato da un locale di sgombero avente accesso solo dall’esterno tramite una scala in muratura. Il locale ha una superficie lorda di circa mq 30 con

un'altezza utile di m 2,00, la pavimentazione è costituita da un battuto in calcestruzzo liscio, la porta è in legno e la finestra in ferro.

b) piano terra

è costituito da tre locali ad uso laboratorio artigianale per una superficie complessiva lorda di mq 120 circa, con un'altezza utile di m 3,30 sul fronte strada e m 3,20 sul fronte opposto, la pavimentazione è costituita da una gettata in calcestruzzo rullato, fatta eccezione per il locale retrostante ricoperto da marmettoni. Tutti i locali presentano le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi sono tutti in ferro. Sono presenti inoltre un bagnetto della superficie di mq 3,00 circa con infissi in ferro, pavimento in piastrelle di maiolica e rivestito fino ad un'altezza di circa m 2,00 alle pareti ed il locale ad uso centrale termica per l'intero edificio, accessibile solo dall'esterno.

c) piano primo

al primo piano, a cui si accede dalla scala interna rivestita in pietra di Trani e munita di ringhiera e corrimano in legno, c'è l'appartamento composto da una cucina e retrocucina, due camere da letto, un bagno, una dispensa ed un corridoio, oltre all'ingresso ed un ripostiglio posti al piano terra, per una superficie lorda di mq 153 circa, con altezza utile di m 3,00. Esso è inoltre dotato di due balconi a livello, aventi superficie totale mq 18, rifiniti con ringhiera in ferro e pavimento in gres rosso. Tutti gli ambienti hanno pareti intonacate e tinteggiate, tutti gli infissi sono in abete verniciato, le finestre con vetro singolo ed avvolgibile in plastica. La pavimentazione è tutta in marmettoni, come pure il battiscopa, il rivestimento del bagno è in ceramica fino ad un'altezza di circa m 1,60.

Al piano sottotetto è ubicata una soffitta di circa mq 68,00 accessibile dal retrocucina.

L'Impianto elettrico, dotato di interruttore differenziale con ID 30mA, presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce. L'impianto idrico è realizzato da tubi zincati tipo "Mannesmann", trattati con catramina e rivestiti da una guaina in plastica. L'impianto termico è autonomo con caldaia pensile a gas metano, dotato di un numero sufficiente di radiatori. Il fabbricato è dotato di impianto di fognatura collegato alla rete fognaria comunale.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'intero fabbricato si può affermare che esso versa in condizioni precarie e che necessita di interventi conservativi sia all'interno che all'esterno.

g) Misurazione

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni in procedura 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 in confine con altre proprietà; è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale della soffitta, del porticato e dei balconi pari a 0,33.

Il calcolo delle superfici commerciali è il seguente:

piano terra

- laboratorio ed accessori mq 130,00

piano terra e primo

- abitazione ed accessori mq 180,00

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, la coltura, le inclinazioni, l'esposizione e ventilazione dei terreni.

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. Sono stati tenuti in buon conto, ove offerte, le quotazioni immobiliari della Provincia di Teramo pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

i) Analisi delle caratteristiche

i₁) Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: i beni oggetto di stima sono siti nel comune di Campi alla frazione Floriano, lungo la Strada Provinciale N.17.
- 2) Collegamenti stradali: discreti. Gli immobili sono siti a circa 10 km da Campi, a circa 18 Km dalla Statale n.16 ed a circa 20 km dal casello Autostradale Mosciano S. Angelo della "A 14 Adriatica".
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare del teramano.
- 4) Servizi sociali e commerciali: la zona è servita dai servizi di primaria importanza, quali stazione di servizio, negozi di abbigliamento e di generi vari, supermercati, edicola, bar, ecc. ecc.

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: discreta.
- 2) Funzionalità generale: la funzionalità distributiva degli immobili è buona.
- 3) Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas per quanto è stato possibile verificare sono stati installati secondo le normative di legge

vigenti in materia, inoltre il fabbricato è dotato di impianto di fognatura collegato alla rete fognaria comunale .

- 4) Grado di rifinitura: scarso; la pavimentazione, i rivestimenti, gli infissi e gli impianti rispecchiano la loro vetustà.
- 5) Stato di manutenzione: scarso.
- 6) Esposizione: mediocre.
- 7) Salubrità: c'è una buona ventilazione e circolazione d'aria nel fabbricato.
- 8) Panoramicità: mediocre.
- 9) Disponibilità: gli immobili attualmente risultano occupati dall'esecutata signora xxx.

l) Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione sopra riportata, 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 a metro quadrato commerciale degli immobili oggetto di procedura, in questa zona del Comune di Campi, compreso l'incidenza dell'area è pari a circa € 500,00 per i locali ad uso laboratorio e a circa € 700,00 per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione.

Ne consegue che il valore degli immobili, stimati a corpo e non a misura, è pari a circa **€191.000,00**.

In considerazione della necessità d'intervento di lavori di manutenzione da effettuare sia all'interno che all'esterno del fabbricato (deve essere realizzato il 75% dell'intonaco e della tinteggiatura esterni, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e la copertura necessitano di un parziale rifacimento) e di adeguamento degli impianti tecnologici, nonché gli oneri per sanatoria di

alcune porzioni di fabbricato, si ritiene di abbattere del 33% circa l'importo di cui sopra, al fine di determinare l'effettivo valore commerciale degli immobili che risulta essere pari a circa **€128.000,00**.

m) Proposta di vendita

Tenuto conto della vetustà dell'edificio e dell'impossibilità di escludere vizi occulti, partendo dal presupposto che gli immobili siano liberi al massimo al momento del decreto di trasferimento, il prezzo proposto per la vendita può essere stabilito, abbattendo del 30% il valore sopra determinato. Il prezzo di vendita dei beni, risulta quindi essere pari a **€ 89.600,00** (euro ottantanovemilaseicento). La vendita degli stessi è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni che gravano sugli stessi.

n) Regime fiscale

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

o) Gestione

I beni non sono soggetti a contratto di locazione ed attualmente risultano occupati dall'esecutata.

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 partite catastali attuali.
- 2) Per il completamento fino all'attuale stato di fatto Esiste una Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.2/m del 24.04.1968.

3) I beni non sono soggetti a contratto di locazione e sono occupati dall'esecutata.

4) I beni presentano uno scarso grado di finitura e manutenzione.

5) Il valore commerciale degli immobili è pari a **€128.000,00**.

Il valore dei beni in procedura, proposti 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 **€ 89.600,00**, considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

6) I beni sono soggetti a Tassa di Registro.

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

Giulianova, 11 giugno 2009

Con osservanza
IL C.T.U.
Ing. Edoardo Solipaca