

Tribunale di Teramo

Procedura esecutiva immobiliare n. 149/2006 R.E.

Promossa da: XXX

Contro: XXX

----- oOo -----

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Stefania Cannavale

Tecnico Estimatore: Geom. Marcello Stampatori

----- oOo -----

Oggetto: descrizione e stima di un appartamento di civile abitazione sito Località Piano della Lenta nel Comune di Teramo

----- oOo -----

Il sottoscritto Geom. Marcello Stampatori, con studio in Giulianova (Te), Via Monte Zebio n. 15, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo con il n. 943, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Stefania Cannavale, che con provvedimento in data 31.01.2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed ausiliario per le operazioni di vendita.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: la prima descrittivo-estimativa come in indice, la seconda di raccolta degli allegati.

----- oOo -----

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE

A) Premesse	pag. 2
B) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 3
C) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
c1) pertinenza	pag. 3
c2) provenienza	pag. 4
c3) dati catastali	pag. 4

c4) situazione edilizia ed urbanistica	pag. 5
c5) dati relativi alla denuncia INVIM	pag. 5
D) Atti pregiudizievoli:	
d1) iscrizioni	pag. 5
d2) trascrizioni	pag. 6
E) Descrizione dei beni, configurazione e stato manutentivo generale	pag. 7
F) Misurazioni	pag. 8
G) Metodo di stima adottato	pag. 9
H) Analisi delle caratteristiche:	
h1) estrinseche	pag. 9
h2) intrinseche	pag. 9
I) Valore attribuibile ai beni	pag. 10
L) Proposta di vendita	pag. 11
M) Regime fiscale	pag. 11
N) Gestione	pag. 11
O) Confini	pag. 11
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, d'indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili onde procedere alle richieste di documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che in data 14.02.2008 ha inviato comunicazione raccomandata A.R. all'esecutato, per notificare che in data del 03.03.2008 si sarebbe recato presso il bene di causa per procedere ai sopralluoghi di rito e poter effettuare riscontri tecnici delle consistenze immobiliari;

- in data 16.02.2008 veniva restituito allo scrivente l'avviso di ricevimento della raccomandata AR recante la firma di avvenuta ricezione;
 - in via successiva ha ricevuto richiesta telefonica da parte dell'esecutato al fine di spostare i termini del sopralluogo per esigenze legate alla propria attività; lo scrivente ha aderito alla richiesta e vennero fissati due ulteriori date per l'effettuazione delle operazioni peritali in loco; per motivi diversi, sempre dipendenti dalle particolari esigenze dell'esecutato, il sopralluogo è stato più volte spostato fin quando in data 27.03.2008 è stato finalmente eseguito;
 - che in seguito al sopralluogo effettuato ha redatto gli elaborati fotografici allegati alla presente relazione tecnico-descrittiva e raccolto gli opportuni documenti ed informazioni presso i competenti uffici della Pubblica Amministrazione;
 - che ha proceduto alla valutazione dei beni;
- tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U. redige il seguente elaborato tecnico estimativo.

B) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima:

Il bene oggetto della stima sarà valutato e proposto per la vendita nel **lotto unico** sotto riportato:

Lotto Unico

“Diritti pari ad 1/3 (un terzo) della piena proprietà di un appartamento facente parte di un più ampio fabbricato di civile abitazione posto al piano terzo, della superficie commerciale di mq. 129,00 oltre mq. 22,60 di balconi, sito in Comune di Teramo Località Piano della Lenta – Bivio Putignano”.

C) Generalità dei beni e loro disponibilità:

c1) Pertinenza:

I diritti di proprietà sul bene risultano così costituiti:

- a) diritti di un 1/3 (un terzo) della piena proprietà al Sig. **XXX**, C.F. **XXX**, nato a **XXX** il **XXX** ed ivi residente alla località Piano della Lenta;
- b) diritti di un 1/3 (un terzo) della piena proprietà al Sig. **XXX**, C.F. **XXX**, nato a **XXX** il **XXX** ed ivi residente in Via **XXX**;

c) diritti di un 1/3 (un terzo) della piena proprietà alla Sig.ra **XXX**, C.F. **XXX**, nata a **XXX (XXX)** il **XXX** e residente in **XXX** in Via **XXX**;

il nominativo indicato al punto a) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento; i nominativi ed i rispettivi diritti indicati ai punti b) e c) sono estranei alla procedura.

c2) Provenienza:

L'immobile pervenne in proprietà ai legittimi titolari suindicati per:

compravendita per atto a rogito Notaio **XXX** in data 28.11.1997 con il n. 30990 di Rep., trascritto in Teramo il 02.12.1997 al n. 9172 del Reg. Part. ed al n. 13123 del Reg. Gen. con il quale i Sigg. **XXX**, **XXX** ed **XXX** pervennero alla piena proprietà, per i diritti descritti, dell'unità immobiliare di natura residenziale sita in Comune di Teramo individuata in Catasto Urbano al Fg. n. 50 particella n. 64 sub. 28 dal Sig. **XXX**.

c3) Dati Catastali:

L'immobile in procedura è così riportato negli atti catastali dell'Agenzia del Territorio di Teramo:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Teramo - Foglio 50 – Particella 64 – Sub. 28 - Categoria Catastale A/2 – Classe 2 - Vani 7,0 - Rendita Catastale € 488,05 - Indirizzo: Contrada Piano della Lenta, Piano 3;

Intestazione:

- **XXX** nata a **XXX** il **XXX**, C.F. **XXX**, proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni;
- **XXX** nato a **XXX** il **XXX**, C.F. **XXX**, proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni;
- **XXX** nato a **XXX** il **XXX**, C.F. **XXX**, proprietà per 1/3

Esiste piena corrispondenza tra i dati indicati negli atti di pignoramento ed i dati risultanti all'Ufficio del Territorio di Teramo.

c4) Situazione edilizia ed urbanistica:

L'immobile fa parte di un fabbricato residenziale e commerciale al piano terreno che è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 20 rilasciata dal Comune di Teramo in data 26.07.1978 e successive varianti in

corso d'opera n. 4121 rilasciata 07.09.1989 e n. 4691 rilasciata il 20.03.1991 e, inoltre, autorizzazione edilizia n. 434 rilasciata in data 11.08.1992.

L'intero fabbricato è stato reso agibile con dichiarazione di abitabilità ed agibilità del 02.03.1993 e non è stato interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla L. 47/85 e L. 724/94.

Dai riscontri effettuati durante il sopralluogo non emergono situazioni di difformità rispetto a quanto risulta autorizzato.

c5) Dati relativi alla denuncia INVIM:

L'imposta di registro concernente l'atto pubblico citato e a quelli precedenti di provenienza non risulta essere stata rettificata dall'Ufficio del Registro competente.

D) Atti pregiudizievoli:

d1) Iscrizioni

Agli atti d'ufficio, sull'immobile d'interesse, risultano iscritte le seguenti formalità presso l'Agenzia del Territorio di Teramo – Conservatoria dei Registri Immobiliari:

- ipoteca volontaria iscritta in data 02.12.1997 al n. 2085 del Reg. Part. ed al n. 13124 del Reg. Gen., per € 175.595,35 (£ 340.000.000) a favore del **XXX**, relativamente ai diritti di 1/3 della piena proprietà spettanti al Sig. **XXX**, diritti di 1/3 della piena proprietà spettanti al Sig. **XXX**, diritti di 1/3 della piena proprietà spettanti alla Sig.ra **XXX** sull'immobile urbano individuato al N.C.E.U. del Comune di Teramo Fg. 50 Particella n. 64 sub. 28;
- ipoteca volontaria iscritta in data 17.11.2001 al n. 2352 del Reg. Part. ed al n. 14470 del Reg. Gen., per € 61.974,83 (£ 120.000.000) a favore della **XXX**, relativamente ai diritti di 1/3 della piena proprietà spettanti al Sig. **XXX**, diritti di 1/3 della piena proprietà spettanti al Sig. **XXX**, diritti di 1/3 della piena proprietà spettanti alla Sig.ra **XXX** sull'immobile urbano individuato al N.C.E.U. del Comune di Teramo Fg. 50 Particella n. 64 sub. 28;

- annotazione per restrizione di beni a mezzo di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio **XXX** iscritta in data 29.04.1998 al n. 622 del Reg. Part. ed al n. 4550 del Reg. Gen., per € 49.063,41 (£ 95.000.000) a favore della **XXX**, relativamente ai diritti spettanti al Sig. **XXX** sull'immobile urbano individuato al N.C.E.U. del Comune di Teramo Fg. 50 Particella n. 64 sub. 28 (oltre ad altri beni) in riferimento all'iscrizione del 16.04.1994 n. 625 del Reg. Part.;
- annotazione per restrizione di beni a mezzo di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio **XXX** iscritta in data 29.04.1998 al n. 623 del Reg. Part. ed al n. 4551 del Reg. Gen., per € 49.063,41 (£ 95.000.000) a favore della **XXX**, relativamente ai diritti spettanti al **XXX** sull'immobile urbano individuato al N.C.E.U. del Comune di Teramo Fg. 50 Particella n. 64 sub. 28 (oltre ad altri beni) in riferimento all'iscrizione del 07.05.1996 n. 788 del Reg. Part.;

d2) Trascrizioni

Agli atti d'ufficio, sull'immobile formante il lotto in vendita, nel ventennio risultano iscritte le seguenti formalità presso l'Agenzia del Territorio di Teramo – Conservatoria dei Registri Immobiliari:

- verbale di pignoramento immobiliare datato 10.06.2006 n. 308 del Tribunale di Teramo trascritto in Teramo in data 20.07.2006 al n. 8185 del Reg. Part. ed al n. 13908 del Reg. Gen., in favore della **XXX** con sed in **XXX** P.I. **XXX**, relativamente ai diritti di 1/3 della piena proprietà spettante al Sig. **XXX** dell'immobile urbano individuato al N.C.E.U. del Comune di Teramo Fg. 50 Particella n. 64 sub. 28;

Sono omesse le trascrizioni per atti di passaggio tra vivi dei proprietari e precedenti.

E) Descrizione dei beni, configurazione, stato manutentivo generale:

L'immobile in procedura è un appartamento di civile abitazione al piano terzo di una palazzina di quattro piani fuori terra. Il fabbricato è sito in Via Libero Pierantozzi n. 21 in Frazione di Piano della Lenta del Comune di Teramo, in prossimità dell'incrocio con la strada per Putignano.

Esso è di buona dimensione e si sviluppa in un piccolo locale d'ingresso, un'ampio salone, cucina, tre camere da letto, un bagno, un w.c. ed un ripostiglio, corridoio di disimpegno. Su due lati sono ubicati balconi coperti.

L'appartamento di presenta di buona fattura, con buone finitura e dimensione dei locali. Esso è in ottimo stato di manutenzione e la sua altezza netta è pari a mt. 2,70.

Tranne che per i locali igienici e la cucina, tutti gli ambienti sono pavimentati in listelli di parquet ligneo di discreta fattura ed in buono stato di manutenzione. Le pavimentazioni degli altri vani sono in ceramica monocottura. I balconi sono pavimentati in piastrelle ingelive 10x20 cm..

Tutti i locali, tranne quelli rivestiti, hanno battiscopa in legno.

Le pareti del bagno, del w.c. e della cucina sono rivestiti in mattonelle di ceramica di diverso formato. Il rivestimento del bagno principale è costituito da tozzetti in colore pastello con greche e fregi, il tutto per un ottimo effetto estetico.

Le pareti risultano tutte intonacate al civile e tinteggiate in colori pastello con greche di finitura.

Gli infissi esterni sono tutti in legno di douglas di corrente fattura ed in buono stato manutentivo dotati di vetro camera atermico e serrandine esterne avvolgibili in p.v.c.. Il portoncino d'ingresso è rivestito in legno ed è del tipo blindato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura nobilitata in colore noce chiaro e maniglieria in ottone.

Il portoncino caposcala d'ingresso è del tipo blindato in legno con finitura laccata interna.

I sanitari dei bagni sono in porcellana bianca di buona fattura dotati di rubinetteria in ottone cromato monocomando, sul bagno principale, e bicomando sul secondario. Essi sono dotati sia di vasca da bagno che di doccia.

Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di quadretto di sezionamento e comando e frutti di utilizzazione incassati. Il tutto sembra rispondere agli obblighi di Legge ed essere a norma.

L'impianto idrico è sottotraccia e sembra adeguato alle esigenze per le quali è deputato.

L'impianto termico si sviluppa per intero sottotraccia con tubazioni isolate. Esso ha radiatori a piastra ed a colonna in alluminio preverniciato e caldaia pensile alimentata a gas metano posta sul balcone della cucina.

I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata con copertina in marmo. Su entrambi i balconi sono posizionati lavatoi in ceramica dotati di acqua calda e fredda.

Dai riscontri effettuati durante il sopralluogo e dal confronto con i grafici allegati alla concessione edilizia non emergono situazioni di difformità, superfetazioni e quant'altro. L'immobile pertanto è da ritenersi urbanisticamente regolare se confrontato con gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi riscontrati in comune.

L'appartamento è inserito in un fabbricato tinteggiato al quarzo, bicolore, con copertura a tetto che, nel complesso, si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento è completamente arredato ed è abitato dal Sig. Mauro Nepomuceno unitamente ai suoi genitori.

F) Misurazioni:

Nel corso del sopralluogo, si sono effettuati rilievi planimetrici dell'immobile ed acquisite misurazioni.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile di natura abitativa è comprensiva della quota di proprietà dei muri perimetrali e delle murature di partizione interna.

Riepilogo delle superfici calcolate:

Lotto 1:

Superficie commerciale dell'appartamento	mq.	129,00 ca.
Superficie commerciale balconi	mq.	22,60 ca.

G) Metodo di stima adottato:

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione di valori di mercato noti per fabbricati di simile tipologia e caratteristiche,

apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo.

Hanno dunque influito sul risultato ottenuto la vetustà dell'immobile, il grado di finitura e di manutenzione, l'ubicazione, la consistenza dello stesso, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

H) Analisi delle caratteristiche:

h1) estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è ubicato in un edificio a carattere abitativo in un contesto periferico tutto sommato tranquillo;
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova in prossimità del bivio per Putignano lungo la Strada Statale Teramo-Ascoli Piceno; esso dista circa 4 chilometri dal centro abitato di Teramo.
- 3) Condizioni climatiche: ordinarie. Le condizioni sono quelle tipiche della collina abruzzese;
- 4) Servizi sociali e commerciali: buoni. L'immobile è vicino a centri ed esercizi commerciali e servizi sociali.

h2) intrinseche:

- 1) Accessibilità: sufficiente. Si ha accesso al complesso edilizio in maniera agevole. L'immobile è dotato di aree di parcheggio ampie a più lati;
- 2) Funzionalità generale: buona. A livello planimetrico l'immobile gode di una buona fruibilità con ambienti ampi e ben luminosi;
- 3) Funzionalità degli impianti: buona. Gli impianti elettrici e meccanici, per quanto potuto riscontrare sono di buona funzionalità e sicurezza e dunque adeguati al livello dell'edificio;

- 4) Grado di finitura: buona. Le finiture riscontrate e precedentemente elencate, sono di buona qualità e caratteristiche, relativamente alla destinazione d'uso propria dell'immobile.
- 5) Stato di manutenzione: buono. L'immobile non presenta particolari carenze ed anzi evidenzia un accurato e buono stato manutentivo.
- 6) Esposizione: discreta. L'immobile gode di una discreta esposizione, affacciandosi liberamente su tre lati dell'edificio.
- 7) Disponibilità: L'immobile non è da ritenersi disponibile in quanto abitato direttamente dall'esecutato unitamente ai suoi genitori i quali detengono i restanti due terzi dei diritti della piena proprietà non oggetto di procedura.

I) Valore attribuibile ai beni:

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, si è proceduto alla determinazione del loro valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune detrazioni od aumenti correttivi per vetustà, per la qualità dell'ubicazione ed il grado di esposizione alla luce solare.

L'immobile in procedura, dunque, può essere valutato come riportato nel seguente schema:

- valore della parte residenziale dell'immobile pari ad € 900,00 il metro quadrato di superficie commerciale con balconi calcolati ad 1/3 del valore base;

Tenuto conto di ciascuna superficie di cui al punto "G", dei prezzi medi definiti e di tutte le precipue caratteristiche, a seguito dell'applicazione dei comuni coefficienti di rapporto tra superfici abitabili, accessorie, balconi e quant'altro, si ottengono i seguenti valori di mercato riferiti ai descritti lotti:

LOTTO UNICO – Valore di mercato della complessiva piena proprietà pari ad **€ 122.880,00** mentre il valore del terzo della piena proprietà oggetto di pignoramento è pari ad **€ 40.960,00**.

Pertanto, 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, considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una

libera contrattazione di mercato, è di seguito determinabile e risulta essere, debitamente arrotondato per eccesso, il seguente:

Valore proposto per la vendita del LOTTO UNICO:

Diritti pari ad 1/3 (un terzo) della piena proprietà pari a Euro 28.700,00 (euro ventotomilasettecento e zero centesimi);

L) Proposta di vendita:

Si propone la vendita nel **lotto unico**, così come indicato al precedente punto "B".

M) Regime fiscale:

Il bene in procedura è di proprietà personale dell'esecutato e sarà quindi soggetto ad Imposta di Registro nel momento del trasferimento della proprietà dei diritti in vendita.

N) Gestione:

L'immobile è abitato direttamente dall'esecutato unitamente ai suoi genitori i quali detengono i restanti due terzi dei diritti della piena proprietà. Esso non è pertanto da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento se non limitatamente ai diritti di 1/3 di proprietà in esecuzione.

O) Confini:

L'immobile confina a sud con spazio esterno condominiale ed oltre con via L. Pierantozzi, ad ovest con area condominiale, a nord con spazio esterno condominiale ed oltre con Strada Provinciale per Putignano, ad est con vano scala e porzioni condominiali e proprietà **XXX**

P) Riepilogo Finale:

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

- 1) Esiste corrispondenza tra le trascrizioni dei pignoramenti immobiliari e le risultanze degli identificativi catastali attuali;
- 2) Esiste corrispondenza tra i beni pignorati e la situazione di fatto degli stessi;
- 3) Il bene è **da ritenersi non libero** al momento del decreto di trasferimento;
- 4) L'immobile risulta edificato come descritto nell'apposito capitolo e non si evidenziano modificazioni e/o superfetazioni di natura abusiva.
- 5) Si esprime il parere di disporre la vendita dei diritti nel **lotto unico** descritto;

6) **Il valore dei diritti sul bene proposti in vendita è il seguente:**

Valore proposto per la vendita del LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/3 (un terzo) della piena proprietà pari a Euro 28.700,00 (euro ventotomilasettecento e zero centesimi);

- 7) I diritti sui beni in vendita sono di proprietà di persona fisica e quindi soggetti ad Imposta di registro.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, rimette la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Giulianova, 8 maggio 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marcello Stampatori