

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione immobiliare

Procedura n. 233/2007 Reg. Es.Imm.

Promossa da: MPS GESTIONE CREDITI

Contro : XXXXXXXX

Giudice Delegato : Dott.ssa Stefania Cannavale

CTU: Astolfi ing. Cristina

Oggetto : Stima di un appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pineto, via Nazionale Nord n. 50 (località Villa Fumosa).

La Scrivente, Astolfi ing. Cristina, con studio in Silvi M., via A. Rossi n. 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 881, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 04/03/2008, l'ha nominata Consulente Tecnico d'Ufficio e ausiliario per le operazioni di vendita.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, la 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. 2
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. 3
d₂) Provenienza	pag. 3
d₃) Dati Catastali	pag. 3
d₄) Confini	pag. 4
d₅) Situazione edilizia ed urbanistica.....	pag. 4

e) Atti pregiudizievoli :	
e ₁) Iscrizioni.....	pag. 4
e ₂) Trascrizioni.....	pag. 4
f) Descrizioni dei beni: configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi.....	pag. 5
g) Misurazione	pag. 5
h) Metodo di stima adottato	pag. 5
i) Analisi delle caratteristiche :	
i ₁) Estrinseche	pag. 6
i ₂) Intrinseche.....	pag. 6
l) Valore attribuibile ai beni	pag. 6
m) Proposta di vendita	pag. 7
n) Regime fiscale	pag. 7
o) Gestione	pag. 7
p) Riepilogo finale.....	pag. 7

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 Roseto degli Abruzzi, **foglio n. 14** particella n. **86 sub 5**.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

L'immobile oggetto della stima è situato nel Comune di Pineto. L'accesso all'immobile avviene dalla via Nazionale Nord.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra facente parte di una più ampia palazzina a destinazione residenziale sita alla Via Nazionale Nord n. 50 (Villa Fumosa).

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza

L'immobile sottoposto a pignoramento è così riportato al **N.C.E.U.:**

- Foglio n.14 part. 86 sub 5 del Comune di Pineto - categoria A/3 - intestata

a:

- XXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1.

d₂) Provenienza

L'immobile esecutato pervenne all'esecutata per denuncia di successione da XXXXXXXXX del 30/01/1989 n. rep. 55/145 del 18/01/1989.

L'immobile era pervenuto al precedente proprietario per atto di compravendita del 16/05/1994 n. rep. 73172 per Notar Bracone.

d₃) Dati Catastali

L'immobile sottoposto a pignoramento è così riportato al **N.C.E.U.:**

- Foglio n.14 part. 86 sub 5 del Comune di Pineto - categoria A/3 - intestata

a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1.

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra i dati di pignoramento e partita catastale attuale.

d₄) Confini

I confinanti con l'immobile oggetto di stima sono i seguenti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri e/o variati, eredi e/o aventi causa.

d₅) Situazione urbanistica ed edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto fu realizzato in data antecedente al 01/09/1967, presumibilmente nei primi anni '50.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pineto risulta che per il fabbricato in oggetto non è mai stata presentata richiesta di licenza edilizia né di rilascio del certificato di abitabilità.

L'appartamento in oggetto risulta conforme alla pianta catastale tranne piccole differenze che si riportano nell'elaborato grafico allegato (ALLEGATO D).

e) Atti pregiudizievoli :

e₁) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
– Notaio Faieta Marco n. rep. 860 del 06/08/2004.

e₂) Trascrizioni

- Atto esecutivo di pignoramento immobili del Tribunale di Teramo n.907 del 14/09/2007.

f) Descrizioni dei beni: configurazione dei beni e stato manutentivo

positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

i) *Analisi delle caratteristiche :*

i₁) *Estrinseche*

- 1) Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito lungo la via Nazionale Nord.
- 2) Collegamenti stradali: ottimi. All'immobile si accede direttamente dalla Nazionale Nord.
- 3) Condizioni climatiche: ordinarie.
- 4) Servizi sociali e commerciali : molto buoni. La zona è abbastanza servita da servizi commerciali.

i₂) *Intrinseche*

- 1) Accessibilità: buona. All'immobile si accede dalla Nazionale Nord.
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e gas: buona.
- 4) Grado di rifinitura: medio per l' interno, scarso per l'esterno.
- 5) Stato di manutenzione: medio. L'immobile è mantenuto male, soprattutto per quanto riguarda l'esterno e le altre porzioni del fabbricato.
- 6) Esposizione: medio. La zona giorno è esposta a est, mentre la zona notte è esposta a est-ovest.
- 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.
- 8) Panoramicità: scarsa.
- 9) Disponibilità: L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

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 commerciale di un fabbricato di civile abitazione in buone condizioni in questa zona del Comune di Pineto è pari a circa €1.200,00/mq. Il valore commerciale

dell'area esterna è pari a circa €100,00/mq.

Pertanto si ottengono i seguenti valori di mercato:

- Valore di mercato dell'appartamento: €1.200,00 x mq 75,00 =
= €90.000,00
- Valore di mercato dei balconi: €100,00x mq 14,00 = € 1.400,00

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'appartamento in vendita sarebbe pari a: €90.000,00+ €1.400,00 = €91.400,00.

Considerando che l'immobile si trova in cattive condizioni, che necessita di alcuni lavori di ristrutturazione e migliorie e che la porzione soprastante l'unità immobiliare in oggetto si trova in stato di abbandono, tale valore viene abbattuto del 20% e pertanto il valore commerciale degli immobili è determinabile in **€73.120,00**.

m) Proposta di vendita

Unico lotto.

n) Regime fiscale

I beni sono soggetti a Tassa di Registro.

o) Gestione

L'appartamento è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

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 i dati di pignoramento e partita catastale attuale.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto fu realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pineto risulta che per il fabbricato in oggetto non è mai stata presentata richiesta di licenza edilizia né di rilascio del certificato di abitabilità.

- 2) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.
- 3) L'immobile si presenta in cattivo stato.
- 4) Il valore commerciale dell' immobile è determinato in un unico lotto del valore di €91.400,00. Considerando che l'immobile si trova in cattive condizioni, che necessita di alcuni lavori di ristrutturazione e migliorie e che la porzione soprastante l'unità immobiliare in oggetto si trova in stato di abbandono, tale valore viene abbattuto del 20% e pertanto il valore commerciale degli immobili è determinabile in **€73.120,00**
Il valore dei beni 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, considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è determinabile in: **€ 51.000,00 (cinquantunomila,00) in c.t.**
- 5) I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti 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.

Silvi, li 10/03/2009

IL C.T.U.
Ing. Cristina Astolfi