

TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. XXX/XXXX

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Conciatori

CTU e custode: Geom. Marco Centinaro

**Oggetto: stima di immobili adibiti ad appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato
sito in comune di Bellante, Via Della Madonna**

- ✓ fg.47 p.lla 65 sub 1 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale 132 m² - Rendita € 278,37-Piano S1-T;
- ✓ fg.47 p.lla 65 sub 2 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 8 vani- Superficie catastale Totale 143 mq - Rendita € 318,14- Piano S1;
- ✓ fg.47 p.lla 65- qualità: ENTE URBANO- Superficie: 500 m²

Lo scrivente Geom. Marco Centinaro con studio in Teramo loc. Scapriano Basso, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Teramo al n. 1465, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo giudice dell'esecuzione che, con provvedimento in data 30/01/2023 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: una descrittiva estimativa come in indice l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PRIMA PARTE

- A) Premesso
- B) Dati di pignoramento;
- C) Ubicazione e natura oggetto della stima;
- D) Generalità dei beni e le loro disponibilità:
 - d₁) Provenienza;
 - d₂) Dati catastali;
 - d₃) Confini catastali;
 - d₄) Situazione edilizia;
 - d₅) Situazione urbanistica;
- E) Descrizione dei beni;
- F) Misurazioni;
- G) Metodo di stima adottato;
- H) Analisi delle caratteristiche;
- I) Valore attribuibile ai beni;
- L) Regime fiscale;
- M) Proposta di vendita;
- N) Gestione;
- O) Riepilogo finale;



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 potere 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-OK

Compendio immobiliare composto da n. 2 UIU:

- ✓ fg.47 p.lla 65 sub 1 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale 132 m² - Rendita € 278,37-Piano S1-T;
- ✓ fg.47 p.lla 65 sub 2 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 8 vani- Superficie catastale Totale 143 mq - Rendita € 318,14- Piano S1;
- ✓ fg.47 p.lla 65- qualità: ENTE URBANO- Superficie: 500 m2

C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto di stima sono ubicati nel comune di Bellante , in Via Della Madonna

Il compendio immobiliare è composto da 2 unità immobiliare poste ai piani S1-T (Sub 1) mentre il (Sub 2) è al piano S1.

Si riporta, a seguire una vista area degli immobili.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

D) Generalità dei beni e loro disponibilità

Il compendio immobiliare è composto da n. 2 unità immobiliari raccolti in due lotti:

LOTTO n.1:

- ✓ fg.47 p.lla 65 sub 1 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale 132 m² - Rendita € 278,37-Piano S1-T;

LOTTO n.2:

- ✓ fg.47 p.lla 65 sub 2 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 8 vani- Superficie catastale Totale 143 mq - Rendita € 318,14- Piano S1;
- ✓ fg.47 p.lla 65- qualità: ENTE URBANO- Superficie: 500 m2

d₁) Proprietà e provenienza

Gli immobili sono di proprietà dei Sig.ri XXXXXX e XXXXX

La proprietà degli immobili è pervenuta con i seguenti atti:

- ✓ atto di compravendita per notar XXXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX/XXXX trascritto presso la Conservatoria di XXXX addì' XX/XX/XXXX- ai nn.XXXX/XXXX;
- ✓ atto per notar XXXXX- del XX/XX/XXXX, rep. XXXX/XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXX addì' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;
- ✓ atto di compravendita per notar XXXXX del XX/XX/XXXX, rep.XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXX addì' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;

- ✓ atto per notar XXXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX/XXXX tra scritto presso la Conservatoria di XXXX addi' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;
- ✓ atto di compravendita per notar XXXXX del XX/XX/XXXX, rep.XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXX addi' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;
- ✓ atto di compravendita per notar XXXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX/XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXXX addi' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;
- ✓ atto di divisione per notar XXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX/XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXXX addi' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;
- ✓ atto di compravendita per notar XXXXXX del XX/XX/XXXX, rep.XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXX addi' XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX;

Formalità e Pregiudizievole

N.B.(A) N.C.E.U.-fg.47 p.IIa 65 sub 1; (B) N.C.E.U.- fg.47 p.IIa 65 sub 2; (c) C.T. fg.47 p.IIa 65-

- (1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di XXXX il XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX emesso dal Tribunale di XXXX e notificato il XX/XX/XXXX contro XXXX XXXX nato in XXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXX XXXX nato in XXXX il XX/XX/XXXX a favore della XXXXXX con sede in XXXX, gravante sull'immobile in XXXXXX XX/XX/XXXX a favore XXXXXXXX con sede in XXXX, gravante sull'immobile di cui al punto X, inoltre contro XXXXX nato in XXXXX il XX/XX/XXXX a favore della XXXXXX con sede in XXXX, gravante sull'immobile di cui al punto X;
- (2) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di XXXXXX iscritta presso la XXXXXX il XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX atto notarile pubblico per notar XXXXX (XXXX) del XX/XX/XXXX, rep.XXXX/XXX, per XXXX XXXX a garanzia di XXXXX XXXX in rettifica alla XXXXX n.XXXX del XX/XX/XXXX contro XXXXXXXXX nato in XXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXX nato in XXXX il XX/XXX/XXXX a favore della XXXXX con sede in XXXX, gravante sull'immobile di cui al punto X, inoltre contro XXXXX nato in XXXX il XX/XX/XXXX a favore della XXXXXX con sede in XXXX, gravante sull'immobile XXXXX con sede in XXXX, gravante sull'immobile di cui al punto X, inoltre contro XXXX nato in XXXXX il XX/XX/XXX a favore della XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXX, gravante sull'immobile di cui al punto X;

- (3) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di XXXX iscritta presso la XXXXXXXX di XXXXX il XX/XX/XXXX ai nn.XXXX/XXXX atto notarile pubblico per notar XXXXXXXX (XXXXXXXXXX) del XX/XX/XXXX, rep.XXXXX/XXXX, per XXX XXXXX a garanzia di XXXX XXXXXXX contro XXXXXXX nato in XXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXXX nato in XXXXX il XX/XX/XXXX a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XX, gravante sugli immobili di cui ai punti **A-B-C**.

Si fa presente che è indispensabile eseguire le opportune verifiche ipotecarie (trascrizioni contro e a favore) presso gli uffici della conservatoria prima della pubblicazione del bando di vendita, pertanto ci si riporta al certificazione notarile sottoscritta dalla Dott.ssa XXXX in data XX/XX/XXXX.-

d2) Dati catastali

CATASTO FABBRICATI Comune di Teramo

- ✓ fg.47 p.IIIa 65 sub 1 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale 132 m² - Rendita € 278,37-Piano S1-T;

LOTTO n.2:

- ✓ fg.47 p.IIIa 65 sub 2 - Via Della Madonna, cat A/3 classe 2, consistenza 8 vani- Superficie catastale Totale 143 mq - Rendita € 318,14- Piano S1;

- ✓ fg.47 p.IIIa 65- qualità: ENTE URBANO- Superficie: 500 m²

d3) Confini catastali

L'immobile confina, a con: XX; p.IIIa XX e p.IIIa XXX salvo altri e/o variati.-

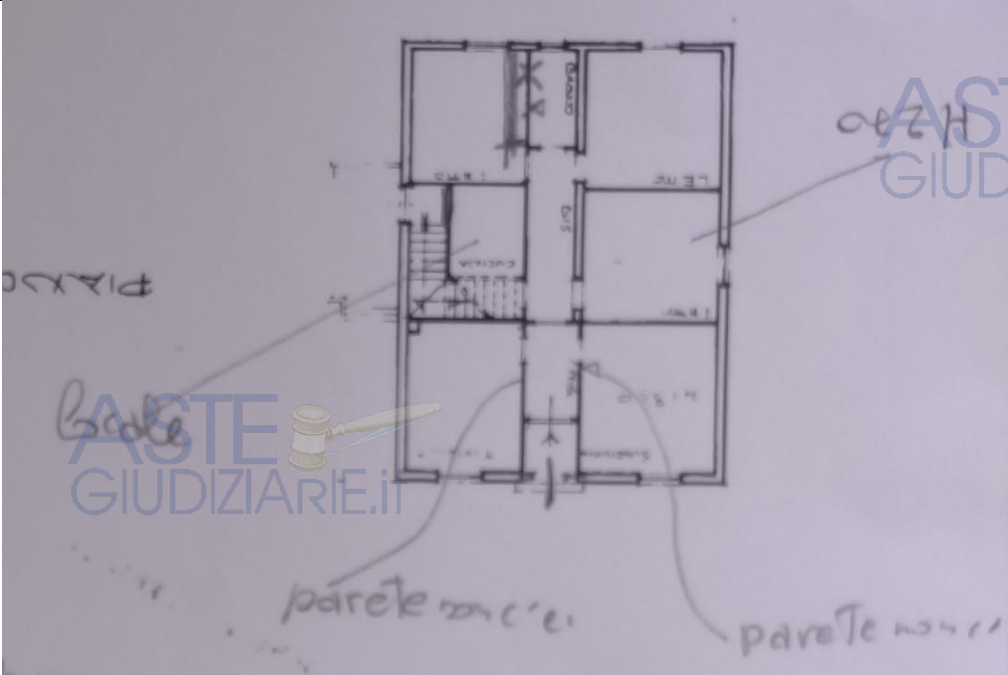
d4) Situazione edilizia

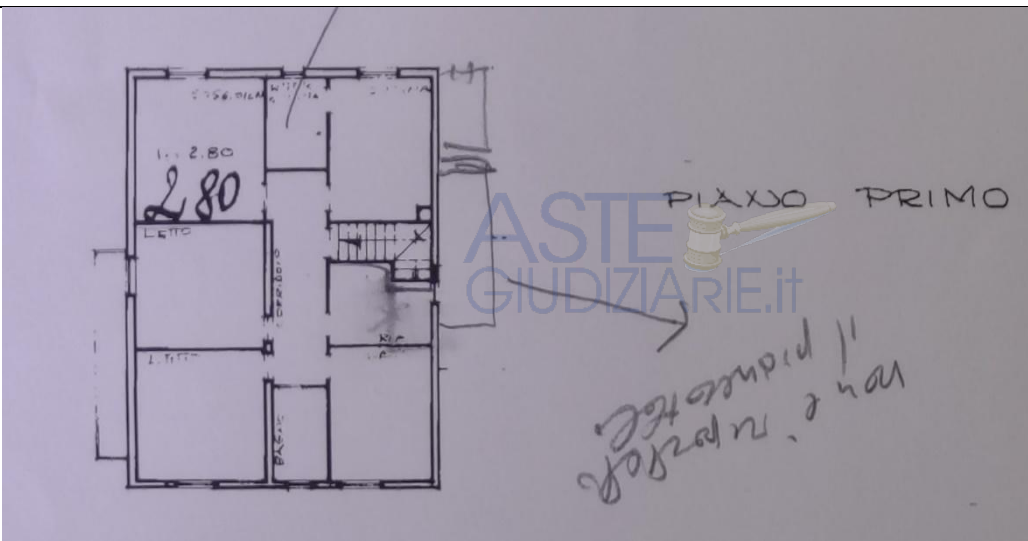
L'edificio è stato realizzato in data XXXXX a quella dell'X/XX/XXXX ed in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n° XX del XX/XX/XXXX, per eseguire la ristrutturazione del tetto;
- Concessione in XXXXX n.XXXX del XX/XX/XXXX;
- Si fa presente che non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità essenzialmente, ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra mentre per il piano primo non è riportato catastalmente il pianerottolo.

Si descrivono graficamente le difformità riscontrate;

	Planimetria catastale dell'immobile distinto al N.C.E.U. fg.47 p.la 65 sub 1 piano terra. Descrizione delle difformità individuate in sede di sopralluogo.
--	--

	Planimetria catastale dell'immobile distinto al N.C.E.U. fg.47 p.la 65 sub 2 piano primo. Descrizione delle difformità individuate in sede di sopralluogo.
---	--

L' immobile è sprovvisto del Certificato di Agibilità/Abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

E) Descrizione dei beni

Si riporta la descrizione dei beni nello stato di fatto in cui si trovano.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in località Ripattoni via Della Madonna, distinto al N.C.E.U. foglio 47 p.lla 65. Si compone di un piano seminterrato ad uso autorimessa, piano terra e primo a civile abitazione. E' stato realizzato con murature portanti in laterizio poggiate su fondazioni continue in c.a. estremamente risulta parzialmente rifinito, mentre internamente si presenta in un discreto stato, con impianti funzionanti. Le opere soggette a sanatoria edilizia, consistono:

- 1) Sopraelevazione della soffitta di progetto, con ricavo di normale abitazione avente un'altezza conforme all'intero piano di mt.2,80 per una superficie netta di mq.108,96.

Tale unità abitativa è accessibile tramite una scalinata interna ad unica rampa che parte dal piano terra fino al primo piano in oggetto, con ingresso autonomo.

L'Unità immobiliare distinta al sub.1 è ubicata al piano terra in sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile è allo stato grezzo, non è presente né luce e né gas, inoltre non è presente l'elaborato planimetrico. L'immobile in stima non è direttamente visitabile da utenti diversamente abili per cui gli eventuali oneri di eliminazione delle barriere architettoniche sono da ricomprendere nell'alea di stima. Per quanto riguarda l'unità immobiliare sub 2 è ubicata al piano primo, vi si accede attraverso una vano scala come già descritto in precedenza, si segnala che non è riportato catastalmente il pianerottolo pertanto è opportuno fare un aggiornamento catastale, inoltre pur essendo munito di impianto elettrico e termico, questi non hanno un contatore indipendente i costi e gli oneri per tali adattamenti sono da comprendere nell'alea di stima inoltre non è stato possibile visionare ancorché richiesti gli ultimi attestati di pagamento relativi alla TARI, si segnala inoltre che all'interno della corte è presente una casetta rurale in pessimo stato di condizione riportata al catasto terreno fg.47 p.lla 65.

L'appartamento al piano primo è composto da un ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, sala e un ripostiglio, il pavimento è in gres porcellanato, infissi in legno al piano terra ed in alluminio al piano 1, mentre i rivestimenti della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica, intonaci interni zoccolini battiscopa, e soglie in travertino ed altre tipologie di pietre.

Gli impianti esistenti sono quelli idrico-sanitario ed impianto elettrico, telefonico e TV. Risultano essere presenti l'impianto gas metano e l'impianto di riscaldamento al piano primo per cui la ristrutturazione di tale impiantistica è ricompresa nell'alea di stima per i motivi sopra indicati.

Per l'edificio sono da compilare l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

Dal punto di vista dei requisiti acustici passivi, non sono presenti documentazioni tali da far supporre il rispetto della normativa specifica.

Nota: gli impianti idrico-sanitario, elettrico e citofonico e termico al piano terra risultano da completare



F) Misurazioni

Sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso, sono state eseguite misure dei diversi vani e locali annessi al fine di riscontrare la rispondenza dei dati catastali con quelli in loco.

È evidente che non essendo presente una agibilità o conformità complessiva dello stato di fatto dell'edificio derivante dall'esecuzione dei permessi di costruire descritti sopra, sarà necessario eseguire una esatta rappresentazione planimetrica conforme alla situazione urbanistica.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

Pertanto la superficie abitativa degli immobili è pari:

- appartamento al piano terra e S1: mq 132;
- appartamento al piano primo: mq 143;

G) Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

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 quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli oneri e spese per la sanatoria delle difformità riscontrate (ove e se sanabili)/il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

H) Analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

H-1) Estrinseche

Ambiente economico sociale: non buono

Collegamenti stradali: scarsi.

Condizioni climatiche: temperato.

Servizi sociali e commerciali: discreti

H-2) Intrinseche



Accessibilità: (vedi descrizioni immobili punto E)

Funzionalità generale: non buona.

Grado di finitura: finiture di scarsa qualità.

Stato di manutenzione: scarso

Esposizione: su più lati.

Salubrità: buona circolazione dell'aria all'interno degli immobili piano primo

Panoramicità: non di rilievo.

Disponibilità: Gli immobili sono utilizzati dalla Sig.ri XXXXX e XXXXX

I) Valore da attribuire al bene

In base alla descrizione sopra riportata, e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi è opportuno suddividere l'immobile in due lotti. Il metodo è quello sintetico e si fa riferimento alla banca dati (tabelle O.M.I.) dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta l'estratto della banca dati per edifici a civile abitazione stima.

Provincia: TERAMO

Comune: BELLANTE

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' BELLANTE STAZIONE, VILLA RASICCI, MOLINO S. NICOLA, S. MAURO, RIPATTONI, ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,2	3,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	660	L	1,5	2,2	N
Autorimesse	NORMALE	330	440	L	1,5	2	N
Box	NORMALE	400	550	L	1,8	2,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	240	340	L	1	1,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	180	250	L	0,8	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,7	3,9	N

Valori OMI – Aggiornamento II° semestre 2022

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del più probabile valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Il valore unitario scelto a base di stima è quello relativo alle abitazioni civili, ed è stato scelto il valore maggiore di €/mq 440,00 a cui applicare una alea di stima del 30% per le motivazioni anzidette per cui il valore a base di stima è: €/mq 440,00 x 0,30 = 440,00-132,00 = €/mq 308

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione, stimati a corpo e non a misura, dei lotti n.1 e n.2 sarà pari ad € in c.t., come di seguito determinato:

mq 132 circa x € 308,00/mq = **€ 40.656,00-Valore del lotto n.1**

mq 143 circa x € 308,00/mq = **€ 44.044,00-Valore del lotto n.2**

Totale **€ 84.700,00-prezzo base d'asta**

L)Regime fiscale

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

M)Proposta di vendita

Si propone la vendita in un due lotti.

N) Gestione.

Gli immobili sono utilizzati da Sig.ri XXXXXX e XXXXX

O)Riepilogo

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

- 1) Esiste una corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale;
- 2) I titoli edilizi sono riportati nel paragrafo d4 della perizia;
- 3) I beni non sono soggetti a contratti di locazione.
- 4) Vista la conformazione dei beni, la loro destinazione, si esprime il parere di disporre la vendita in due lotti.

Il valore commerciale dell'immobile dei due lotti sono i seguenti-

Lotto n.1=€40.656,00- Lotto n.2=€44.044,00

- 5) 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, tiene conto di un abbattimento complessivo pari al 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- 6) La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.
- 7) Si fa presente che non è presente il regolamento di condominio;

Si allega: (1) Visure catastali; (2) Planimetrie catastale; (3) Verbale del Sopralluogo; (4) Documentazione Fotografica n.9; (5) Relazione Notarile; (6) Concessione edilizi e sanatoria

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

Con Osservanza.

Teramo 23/05/2023

Il C.T.U. e Custode

Geom. Marco Centinaro