

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n°95/2008

Promossa da : BANCA, con sede legale in
..... (TE),

Contro : residente a,
n....

Giudice dell'Esecuzioni : Dott.ssa Stefania CANNAVALE
Tecnico Estimatore e Custode: Ing. Gabriele DI MASSIMO

OGGETTO: Descrizione e stima di *“Fabbricato rurale adibito ad abitazione sito a Castilenti (TE) alla via San Michele, disposto su tre livelli e composto da piano seminterrato con locali adibiti a ricovero animali, al piano terra e primo ad abitazione costituita da sette vani ed accessori, pignorato per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.”*

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto , Ing. Gabriele Di Massimo con studio in Torano Nuovo alla Via Villa Bizzarri 36 A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n°415, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 13/01/09, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie , il sottoscritto 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. Premessa.....	pag. 3
B. Dati di Pignoramento.....	pag. 3
C. Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima	pag. 3-4
D. Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza	pag. 4
d2) provenienza.....	pag. 4
d3) dati catastali	pag. 4-5
d4) confini catastali	pag. 5
d5) situazione edilizia	pag. 5-7
D6) situazione urbanistica	pag. 7
E. Atti pregiudizievoli:	
d1) Trascrizioni.....	pag. 7
d2) Iscrizioni.....	pag. 7-8
F. Descrizione del bene:	
f1) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 8-10
G. Misurazione.....	pag. 10
H Metodo di stima adottato.....	pag. 10
I Analisi delle caratteristiche	
h1) estrinseche.....	pag. 11
h2) intrinseche.....	pag. 11-12
L Valore attribuibile ai beni.....	pag.12-13
M. Proposta di vendita.....	pag. 13
N. Regime fiscale.....	pag. 13
O. Gestione	pag. 13
P. Riepilogo finale	pag. 13-15

- A - PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura,

il sottoscritto 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 il bene oggetto di stima per rendersi conto della sua consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

- B – DATI DI PIGNORAMENTO

Fabbricato rurale adibito ad abitazione sito in Castilenti (TE) alla via San Michele, disposto su tre livelli, e composto al piano seminterrato da locali adibiti a ricovero animali, al piano terra ed al piano primo ad abitazione del proprietario ed è costituito da sette vani ed accessori, confinante con, stessa proprietà a più lati, riportato al NCT di detto comune foglio n. 16, particella 360, are 2, centiare 60; foglio 16, particella 475, are 6, centiare 26 fabbricato rurale.

- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della stima è un fabbricato residenziale sito in via San Michele n. 2 nel comune di Castilenti (TE) e sono costituiti da un

- Locale ricovero animali al piano seminterrato di superficie lorda 38.5 mq circa;
- Appartamento al piano terra di superficie lorda 96 mq circa ;
- Vano scala di collegamento al piano superiore 17 mq circa;
- Fondaci al piano terra con servizio igienico 79 mq circa;
- Appartamento al piano primo di superficie 137 mq circa;
- Terrazze al piano primo di superficie 41 mq circa.

L'alloggio al piano terra con accesso autonomo da via San Michele è costituito da una piccola cucina, due grandi camere da letto, disimpegno, un locale pluriuso e un WC cui si accede dal vano scala; dalla cucina si può accedere ai fondaci del piano terra e al servizio igienico previsto nei fondaci stessi. Gli stessi fondaci hanno un accesso carrabile diretto su via San Michele.

Dal piano terra si accede al vano scala e quindi al piano primo in cui è presente un appartamento con ingresso, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, due grandi camere da letto, due servizi igienici, una piccola terrazza e una ben più ampia che affacciano verso il lato opposto di via San Michele.

Al piano interrato, cui si accede dalla via San Michele passando per il cortile (aia), è presente un locale ricovero animali.

Il tutto si trova in aderenza a un vecchio edificio sul lato sud ovest, come si evince dagli allegati.

- D- GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA' :

d1) Pertinenza :

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà che il signor vanta sul bene sopra descritto.

Il nominativo corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

L'immobile è occupato allo stato attuale dal soggetto esecutato, vedovo, e da suo figlio Mario

d2) Provenienza:

I terreni col sovrastante fabbricato descritto sono pervenuti al signor
....., nato a Castilenti (TE) il 29 novembre 1930, per titoli anteriori al ventennio.

d3) Dati Catastali:

I beni oggetto di stima sono ubicati a Castilenti (TE) e consistenti due particelle di terreno con sovrastante fabbricato rurale, intestate nel N.C.T. a:

-, nato a Castilenti (TE) il 9 agosto 1891, come titolare del diritto di piena proprietà e censiti come segue al Catasto Terreni del comune di Castilenti (TE):

-- foglio 16, part. 475, superficie mq 626, fabbricato rurale;

-- foglio 16, part. 360, seminativo arborato, classe 1, superficie mq 260, R.D. €1,81
R.A. €1,21.

La particella 360 è censita come seminativo arborato, ma in realtà attualmente è parte della corte del fabbricato rurale.

Non esiste quindi corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e dati attuali poiché non è stata effettuata la voltura catastale.

d4) Confini catastali:

I terreni con sovrastante fabbricato sopra descritti confinano con: via San Michele, Amministrazione P.T. Ministero P.T.,e,salvo altri e/o variati.

d5) Situazione Edilizia dei Fabbricati:

In seguito a ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Castilenti sono state individuate le seguenti pratiche edilizie riguardanti il fabbricato in oggetto:

---Concessione Edilizia n. 263 del 14/07/1977 rilasciata da comune di Castilenti per "ristrutturazione accessori";

---Concessione edilizia n. 11 del 12/05/1998 rilasciata dal comune di Castilenti per "Costruzione accessori";

---Concessione edilizia n. 7 del 17/03/1999 rilasciata dal comune di Castilenti per "Ampliamento e sopraelevazione di Civile abitazione";

Le concessioni di cui sopra risultano approvate e rilasciate dal comune di Castilenti. Successivamente sono stati presentati altri due Permessi di Costruire che però non sono stati mai rilasciati dallo stesso comune:

--- Permesso di costruire prot. 864 del 12/02/2004 n. pratica 2267 "Variante alla concessione n. 7 del 17/03/1999";

--- Permesso di costruire prot. 1916 del 04/04/2005 n. pratica 2369 "Sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione - Variante alla concessione n. 7 del 17/03/1999";

I lavori previsti in tale variante mai ritirata in realtà sono stati in gran parte già eseguiti per cui risultano agli effetti di legge abusivi e consistono nelle opere di seguito elencate:

--- Piano terra: costruzione di nuovo locale fondaco, sopra al locale ricovero animali, nella variante indicato come garage, variazione di destinazione d'uso locale deposito latte a ripostiglio;

--- Realizzazione di terrazza e bagno di servizio, abbassamento fino all'altezza di 2,70 metri del solaio delle camere, modifica della distribuzione interna con modifica delle aperture esterne ed interne;

--- Realizzazione di terrazza sul lato opposto a via San Michele, con accesso da una camera da letto, nel progetto approvato indicata come tetto di copertura inclinato mentre nel progetto di variante non ritirato indicata parte terrazza e parte copertura inclinata.

- Piano copertura completamente diverso con vari livelli della linea di gronda.
- In difformità con lo stesso progetto di variante mai ritirato parte del solaio del sottotetto non è stato realizzato per permettere di accedere al sottotetto stesso con una scala, non ancora realizzata, per cui lo stesso risulta accessibile.
- In difformità sia con il progetto di variante mai ritirato sia con la concessione edilizia n. 7/99 del 17/3/1999 non è stato mai realizzato l'accesso dall'esterno (lato opposto a via San Michele) al vano scala che porta al piano primo.

Tutte le parti abusive sopra descritte possono essere sanate da un eventuale acquirente in quanto si tratta di opere approvabili ai sensi del vigente Piano Regolatore del comune di Castilenti.

Inoltre i lavori di completamento prevedevano il completamento degli intonaci esterni, non realizzato, la posa in opera dei pavimenti al piano primo, la posa in opera di infissi interni al piano primo, non ancora messi in opera, ed esterni; per questi ultimi non sono state poste in opera solo le persiane esterne o altro sistema oscurante.

Da segnalare inoltre che, sul lato opposto alla via San Michele, sono presenti numerose costruzioni in precario, non riportate nei disegni di concessione e quindi abusive, adibite a ricoveri animali, rimesse attrezzi e annessi agricoli in genere; tali costruzioni, riportate nella allegata documentazione fotografica, dovranno essere abbattute da un eventuale acquirente perché abusive e del tutto precarie dal punto di vista statico.

- Certificati di agibilità e abitabilità: nessun certificato risulta rilasciato;
- Autorizzazioni Genio Civile: agli atti risulta rilasciato solo quello relativo all'ultima concessione rilasciata, n. 4498 del 13/04/1999, per cui le altre opere in variante non hanno il deposito al Genio Civile di Teramo;
- Non risultano agli atti depositati certificati riguardanti gli impianti tecnici dell'edificio.

d6) Situazione urbanistica:

Il terreno costituito dalle due particelle 360 e 475 del foglio 16 di superficie 930 mq, oggetto di esecuzione, con sovrastante fabbricato rurale si trova in zona di zona di completamento "B1 capoluogo" del comune di Castilenti per l'intera superficie come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico dello stesso comune riportato negli allegati; per quanto riguarda la normativa di zona si ha:

Uf 0.8 mq/mq, distanza dai confini 5 m, distanza dai fabbricati 10 m, pendenza copertura max 35%.

In base a tali dati il fabbricato è suscettibile di ampliamento pari a circa 340 mq.

-E- ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Trascrizioni



Trascriz. del 02/04/2008 – R. G. 5746 R. P.

3579

ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERAMO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILE riguardante le part. foglio 16 comune di Castilenti nn. 360 e 475

per la quota di 1/1

a favore

TERAMANO con sede a Atri (TE) via del Teatro Romano

contro

e2) Iscrizioni



Iscriz. del 02/06/1999 - R. G. 6746 R.P.

1541

IPOTECA VOLONTARIA - importo totale £ 100.000.000 derivante da

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

riguardante le part. foglio 16 del comune di Castilenti (TE) nn. 360 e 475 per

la quota di 1/1

a favore della

..... – Società cooperativa per azioni a

responsabilità limitata con sede a

.....

contro

contro come debitore non datore di

ipoteca.



Iscriz. del 18/11/2004 - R. G. 20291 R.P.

3606

IPOTECA VOLONTARIA - importo totale €90.000,00 derivante da
Concessione a Garanzia di Mutuo
riguardante le part. foglio 16 del comune di Castilenti (TE) nn. 360 e 475 per la
la quota di 1/1
a favore.....
.....
contro
contro come debitore non datore
di ipoteca.

Successivamente alla certificazione dell'Agenzia del territorio di Teramo del
02/07/2008, riguardante il periodo antecedente fino al 01/03/1987 e alla data del
10/08/2009 non sono stati rintracciati atti pregiudizievoli sulle particelle oggetto di
esecuzione.

- F - DESCRIZIONE DEI BENI:

**f1) Configurazione dei beni oggetto di stima e stato manutentivo generale degli
stessi**

I beni oggetto di stima sono ubicati nei pressi dell'abitato del comune di Castilenti
in via San Michele n. 2 e sono costituiti da due particelle di terreno di superficie
complessiva pari a 886 mq con un fabbricato rurale su tre piani, con il piano
seminterrato destinato a ricovero di animali, i piani terra e primo ad abitazione con
otto vani ed accessori e con alcuni fondaci al piano terra.

L'intero fabbricato si presenta senza finiture esterne e, in generale, in cattivo stato di
manutenzione.

Ai beni in oggetto si accede dalla via San Michele attraverso il portone di ingresso
al piano terra, attraverso l'ingresso carrabile ai fondaci e anche dall'ingresso carrabile
all'area di pertinenza.

L'alloggio al piano terra con accesso da via San Michele è costituito da una
piccola cucina, due grandi camere da letto, disimpegno, un locale pluriuso e un WC
cui si accede dal vano scala; dalla cucina si può accedere ai fondaci del piano terra e
al servizio igienico previsto nei fondaci stessi. Gli stessi fondaci hanno un accesso
carrabile diretto su via San Michele.

Dal piano terra si accede al vano scala e quindi al piano primo in cui è presente un appartamento con ingresso, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, due grandi camere da letto, due servizi igienici, una piccola terrazza e una ben più ampia che affacciano verso il lato opposto di via San Michele.

Al piano interrato, cui si accede dalla via San Michele passando per il cortile (aia), è presente il locale ricovero animali che nella variante non ritirata è indicato come garage.

Descrizione piano terra.

L'edificio al piano terra si presenta con finiture non di pregio e in cattivo stato di manutenzione; in particolare si deve segnalare che il WC al piano terra cui si accede dal vano scala è allo stato grezzo, senza rivestimenti, impianti e sanitari, tutti i locali fondaci sono senza pavimento.

Gli infissi esterni sono di scarsa qualità e mancano di qualsiasi sistema oscurante (persiane, serrandine, ecc.), le porte interne in legno tamburato in cattivo stato di manutenzione, il portone di ingresso in legno quasi completamente rovinato dall'assoluta mancanza di manutenzione; la pavimentazione della cucina e del locale pluriuso sono in materiale ceramico di scarsa qualità e piuttosto vecchio, mentre le due camere hanno pavimenti in marmettoni, le pareti interne sono tinteggiate da vecchia data e quindi devono essere ritinteggiate.

Impianto elettrico presente con un numero sufficiente di interruttori, prese e punti luce; il tipo di prese, interruttori, ma non sono state rintracciate certificazioni degli installatori, per cui deve essere completamente revisionato per renderlo conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori in alluminio ed è attualmente funzionante con gas metano.

Descrizione piano primo

Al piano primo si accede direttamente dall'interno del piano terra con scala rivestito in marmo di Trani ed è costituito da un ingresso, due camere, un ampio soggiorno, una cucina, due servizi igienici e due terrazze.

Tutto il piano, ad eccezione delle terrazze, è pavimentato con materiale ceramico di buona qualità, i servizi sono rivestiti e completi di sanitari, ma non sono presenti le porte interne e le finestre, in alluminio, mancano di sistema oscurante.

Le pareti sono tinteggiate e la cucina è priva di qualsiasi attrezzatura o mobile.

Nella zona ingresso il solaio di sottotetto è stato realizzato in parte per consentire l'accesso al sottotetto con scala non ancora posta in opera e neanche prevista nelle progettazioni depositate al comune di Castilenti.

Impianto elettrico presente con un numero sufficiente di interruttori, prese e punti luce e quadro elettrico interno; il tipo di prese, interruttori, quadro elettrico, e forse anche i cavi sottotraccia rendono l'impianto conforme alle norme vigenti, anche se non sono state rintracciate certificazioni degli installatori.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori anche se questi ultimi non sono stati mai installati, per cui il piano non è riscaldato.

- G - MISURAZIONE:

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegni allegati, controllando varie misure.

Il calcolo della superficie commerciale è al lordo dello spessore dei muri perimetrali (metà per quelli di confine con altre proprietà) e dei muri interni. Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte e delle superfici a servizio condominiale (scale, piazzali, spazi di manovra, locali utenze, ecc..)-

- H - METODO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale del bene 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 localizzazione e la consistenza superficiale del bene, la situazione locativa, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale, la situazione edilizia, ecc..

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:

il) estrinseche:

1.1 Ambiente economico sociale: Non ottimale. Il bene è dell'abitato del comune di Castilenti, lungo via San Michele; si tratta però di una zona interna in costante spopolamento;

1.2 Collegamenti stradali: sufficienti; il bene si trova lungo la via provinciale verso Atri, ma le principali vie di comunicazioni sono lontane.

1.3 Condizioni climatiche: ordinarie tipiche della zona interna.

1.4 Servizi sociali e commerciali: la zona si trova nell'abitato di Castilenti nelle immediate vicinanze del centro storico, dei servizi sociali comunali; la stessa zona è servita da tutti i principali negozi della zona.

i2) intrinseche:

2.1 Funzionalità Generale: sufficiente.

La funzionalità distributiva degli spazi è sufficiente

2.2 Accessibilità: all'immobile e al terreno di pertinenza si accede direttamente dalla strada pubblica; l'accesso al garage interrato avviene dalla stessa via pubblica (San Michele)

2.3 Funzionalità degli impianti: al piano terra gli impianti elettrico, sanitario, e del gas sono in cattivo stato, almeno per le parti visibili, mentre al piano primo gli stessi sono in buono stato, almeno per le parti visibili; da segnalare ancora che al piano primo mancano dei radiatori

2.4 Grado di finiture: Sia i pavimenti, i rivestimenti e le finiture interne si trovano in buono stato al piano primo, mentre si trovano in cattivo stato a causa della poca o inesistente manutenzione al piano terra; gli infissi interni ed esterni sono in cattivo stato, come pure gli impianti sanitari, le rubinetterie, i corpi scaldanti, al piano terra, mentre in buono stato al piano primo. Si segnala ancora che mancano i sistemi oscuranti esterni delle finestre, le porte interne al piano primo, il portone di ingresso deve essere sostituito in quanto completamente rovinato, mentre mancano quasi del tutto gli intonaci esterni.

2.5 Stato di manutenzione: è piuttosto scarso, salvo il fatto molte parti del piano primo sono di recente realizzazione e quindi ancora in buono stato

2.6 Esposizione: l'immobile è esposto verso l'esterno su tre lati, meno quello sud ovest in cui è in aderenza ad altro fabbricato.

2.7 Salubrità: buona circolazione dell'aria data l'esposizione su più lati, ma all'esterno, nell'aia, vi è una completa confusione con presenza di animali, deiezioni, ricoveri e annessi agricoli in precario e abusivi.

2.8 Panoramicità: il fabbricato si trova in una zona non particolarmente panoramica anche se il piano primo gode di una buona visuale dalla parte opposta a via San Michele.

2.9 Dotazione di area: l'alloggio gode dell'uso esclusivo di una superficie esterna adibita a ad aia.

2.10 Regolarità Edilizia: Esistono Licenze edilizie ma sono stati eseguiti alcuni lavori interni ed esterni in difformità e opere completamente abusive, come descritto nel paragrafo d5 (situazione edilizia).

2.11 Situazione urbanistica : l'area ricade in zona di completamento come da stralcio di piano regolatore riportato negli allegati.

2.12 Disponibilità: l'immobile è attualmente abitato dal signor (esecutato) e dal suo figlio Sono presenti vari arredamenti completo e oggetti di proprietà dell'esecutato e di suo figlio.

Fino ad ora il signor non ha collaborato, non ha voluto firmare le dichiarazioni di rito, non ha fornito alcun materiale richiesto.

- 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. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato, compreso le aree scoperte, della presenza di vincoli, della presenza di opere abusive da sanare e altre da demolire, ecc.

Tenendo conto del valore a metro quadrato commerciale di un appartamento nella zona in cui si trova l'edificio e per costruzioni dello stesso periodo, nel comune di Castilenti, tenendo conto della reale situazione dell'immobile, il valore del bene è il seguente:

Ricovero animali: mq 38.5 x 200,00= 7.700,00

Piano terra abitazione:mq 96 x 500,00= 48.000,00 €

Piano terra fondaci: : mq 79 x 300,00= 23.700,00 €

Vano scala::..... mq 17 x 400,00= 6.800,00 €

Piano primo abitazione:mq 137 x 600,00= 82.200,00 €

Terrazze piano primo:mq 41 x 200,00= 8.200,00 €

per cui riepilogando :

Terreno con fabbricato rurale sito in Castilenti via San Michele n. 2

Diritti pari all'intero della piena proprietà che il signor vanta su terreno in unico corpo con sovrastante fabbricato rurale sito in via San Michele n. 2 di Castilenti e distinto nel N.C.T. di detto Comune al Fog. 16 part. 475, di superficie 626 mq fabbricato rurale, e Fog. 16 part. 360 di mq 260 R.D. 1,81 €R.A. 1,21 €

Il valore commerciale dell'immobile omnicomprensivo dell'incidenza dell'area è pari ad € 176.600,00 (euro centosettantaseimilaseicento/00).

- M- PROPOSTA DI VENDITA :

Lo scrivente fa presente che il bene oggetto della procedura esecutiva sia posto in vendita in un unico lotto.

- 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 e/o altri vincoli ma sono occupati dalla famiglia dell'esecutato.

Per quanto riguarda le rate e/o quote condominiali non sono presenti visto che si tratta di edificio unifamiliare.

- P – RIEPILOGO FINALE :

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo “**ALLEGATO A**”:

- 1) Non esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e intestazione catastale attuale in quanto non è stata effettuata la voltura;
- 2) Esistono licenze edilizie e l'autorizzazione all'abitabilità, ma molte parti dell'edificio sono state realizzate in difformità, mentre esistono delle costruzioni in

precario completamente abusive, come descritto nel paragrafo d5, di cui non si esegue nessuna stima visto che devono essere abbattute.

- 3) I beni non sono soggetti a contratto di locazione e/o altri vincoli e sono occupati dalla famiglia dell'esecutato.
- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.
- 5) I beni necessitano di molti lavori di manutenzione e di completamento delle opere, come descritto nel paragrafo F;
- 6) Il **valore commerciale del bene immobile** in vendita può essere riassunto in :

Lotto Unico (terreno con sovrastante fabbricato rurale, sito in via San Michele n. 2 di Castilenti (TE).

Diritti pari all'intero della piena proprietà che il signor vanta su terreno con sovrastante fabbricato rurale, sito in via San Michele n. 2 di Castilenti (TE) e distinto nel N.C.T. di detto Comune al Fog.16 part. 475 di superficie 626 mq, fabbricato rurale, e part. 360 di superficie 260 mq, seminativo arborato, R.D. 1,81 €R.A. 1,21 €

Prezzo commerciale € 176.600,00

7) *Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 115.000,00(euro centoquindicimila/00)** considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre a una decurtazione del valore per la presenza di opere abusive da demolire e altre da sanare in base alle norme vigenti e per i controlli necessari sugli impianti esistenti.*

- 8) I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti a Tassa di registro.

-Riepilogo Generale:

LOTTO	Valore Comm.le	Valore Proposto	BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	€ 176.600,00	€ 115.000,00	

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Torano Nuovo li 14/08/2009

IL C.T.U.

(Ing. Gabriele Di Massimo)