

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione immobiliare

Procedura n. 175/06 Reg. Es.Imm.

Promossa da:

Contro :

Giudice Esecuzione : Dott. Flavio Conciatori

CTU e Custode: Astolfi ing. Cristina

Oggetto : Stima di un appartamento e di un locale uso fondaco siti in via De Gasperi a Teramo e di fabbricati rurali e terreni siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo.

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 22/12/2006, l'ha nominata Consulente Tecnico d'Ufficio.

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 pignoramentopag. 3
- c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima pag. 3
- d) Generalità dei beni e loro disponibilità :
 - d₁) Pertinenzapag. 3
 - d₂) Provenienza pag. 5
 - d₃) Dati Catastali pag. 5
 - d₄) Confini pag. 7
 - d₅) Situazione edilizia ed urbanistica pag. 5
- e) Atti pregiudizievoli :

e ₁) Iscrizioni.....	pag. 9
e ₂) Trascrizioni.....	pag. 9
f) Descrizioni dei beni :	
f ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo	
generale degli stessi	pag. 9
g) Misurazione	pag. 12
h) Metodo di stima adottato	pag. 13
i) Analisi delle caratteristiche :	
i ₁) Estrinseche	pag. 14
i ₂) Intrinseche.....	pag. 14
l) Valore attribuibile ai beni	pag. 15
m) Proposta di vendita	pag. 16
n) Regime fiscale	pag. 9
o) Gestione	pag. 9
p) Riepilogo finale.....	pag. 9

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 Teramo, foglio n. 63 part. n. 425 sub 10;
- Comune di Castiglione Messer Raimondo:
 - foglio n. 23 part. n. 13, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 34, 36, 38, 52, 53, 65, 66, 68, 74, 381, 382;
 - foglio n. 24 part. n. 150, 289, 348.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili pignorati sono costituiti da beni di diversa natura e dislocati in zone diverse e distanti tra loro; essi sono infatti costituiti da:

- appartamento e locale uso fondaco facenti parte di un fabbricato di civile abitazione sito a Teramo in via De Gasperi,
- fabbricato rurale e terreni siti a Castiglione Messer Raimondo dislocati in varie aree del territorio comunale.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono così riportati:

- **al N.C.E.U.: Fg. 63 part. 425 sub 10** del Comune di Teramo - Categoria A/2 - intestata a:
 -- Proprietà per 1/3;
 -- Nuda Proprietà per 1/3;
 -- Proprietà per 1/3;
 - Usufrutto per 1/3.

- **al N.C.T.** del Comune di Castiglione Messer Raimondo:
 - **Fg .23 part. 13**, – Qualità Seminativo di are 20 centiare 50;

- **Fg .23 part. 17** - Qualità Bosco Ceduo di are 06 centiare 20;
- **Fg .23 part. 18** - Qualità Seminativo di are 08 centiare 40;
- **Fg .23 part. 19** - Qualità Incolt Prod di are 00 centiare 20;
- **Fg .23 part. 22** - Qualità Incolt Prod di are 12 centiare 20;
- **Fg .23 part. 23** - Qualità Incolt Ster di are 08 centiare 70;
- **Fg .23 part. 24** - Qualità Vigneto di are 06 centiare 60;
- **Fg .23 part. 25** - Qualità Incolt Prod di are 13 centiare 60;
- **Fg .23 part. 26** - Qualità Seminativo di are 05 centiare 70;
- **Fg .23 part. 31** - Qualità Seminativo di are 31 centiare 30;
- **Fg .23 part. 32** - Qualità Semin Arbor di are 16 centiare 70;
- **Fg .23 part. 34** - Qualità Seminativo di are 19 centiare 40;
- **Fg .23 part. 36** - Qualità Seminativo di are 23 centiare 10;
- **Fg .23 part. 65** - Qualità Vigneto di are 10 centiare 40;
- **Fg .23 part. 66** - Qualità Seminativo di are 08 centiare 40;
- **Fg .23 part. 68** - Qualità Seminativo di are 18 centiare 50;
- **Fg .23 part. 381** - Qualità Incolt Ster di are 18 centiare 40;
- **Fg .23 part. 382** - Qualità Seminativo di are 10 centiare 20;

intestate a:

- Proprietà per 1/3;
- – Proprietà per 2/3;

- **Fg .24 part. 150** – Qualità Semin Arbor di are 07 centiare 30;
- **Fg .24 part. 289** - Qualità Seminativo di are 13 centiare 70;
- **Fg .24 part. 348** - Qualità Seminativo di are 35 centiare 60;

intestate a:

- - Proprietà per 1/3;
- – Proprietà per 2/3;

Le particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Castiglione Messer Raimondo al Fg. 23 mapp. N. 52, 53, 74 sono state soppresse ed hanno generato la part. n. 741 mediante tipo mappale del 20/07/2006 n. 70836.1/2006 così riportata:

- Fg. 23 part. 741 Qualità ENTE URBANO di are 33 centiare 00

intestata a:

- - Proprietà per 1/3;
-I – Proprietà per 1/3;

- – Proprietà per 1/3.

d₂) Provenienza

Ai signori gli immobili in oggetto sono pervenuti giusta denuncia di successione in morte del sig. deceduto il 17 agosto 1978, den. N. 5 vol. 273, trascritta a Teramo il 2 aprile 1979 al n. 2248 di formalità.

d₃) Dati Catastali

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono così riportati:

- **al N.C.E.U.: Fg. 63 part. 425 sub 10** del Comune di Teramo - Categoria A/2 - intestata a:
 -- Proprietà per 1/3;
 -– Nuda Proprietà per 1/3;
 - – Proprietà per 1/3;
 - – Usufrutto per 1/3.

- **al N.C.T. del Comune di Castiglione Messer Raimondo:**
 - **Fg .23 part. 13**, – Qualità Seminativo di are 20 centiare 50;
 - **Fg .23 part. 17** - Qualità Bosco Ceduo di are 06 centiare 20;
 - **Fg .23 part. 18** - Qualità Seminativo di are 08 centiare 40;
 - **Fg .23 part. 19** - Qualità Incolt Prod di are 00 centiare 20;
 - **Fg .23 part. 22** - Qualità Incolt Prod di are 12 centiare 20;
 - **Fg .23 part. 23** - Qualità Incolt Ster di are 08 centiare 70;
 - **Fg .23 part. 24** - Qualità Vigneto di are 06 centiare 60;
 - **Fg .23 part. 25** - Qualità Incolt Prod di are 13 centiare 60;
 - **Fg .23 part. 26** - Qualità Seminativo di are 05 centiare 70;
 - **Fg .23 part. 31** - Qualità Seminativo di are 31 centiare 30;
 - **Fg .23 part. 32** - Qualità Semin Arbor di are 16 centiare 70;
 - **Fg .23 part. 34** - Qualità Seminativo di are 19 centiare 40;
 - **Fg .23 part. 36** - Qualità Seminativo di are 23 centiare 10;
 - **Fg .23 part. 65** - Qualità Vigneto di are 10 centiare 40;
 - **Fg .23 part. 66** - Qualità Seminativo di are 08 centiare 40;

- **Fg .23 part. 68** - Qualità Seminativo di are 18 centiare 50;
- **Fg .23 part. 381** - Qualità Incolt Ster di are 18 centiare 40;
- **Fg .23 part. 382** - Qualità Seminativo di are 10 centiare 20;

intestate a:

-- Proprietà per 1/3;

.....- Proprietà per 2/3;

- **Fg .24 part. 150** – Qualità Semin Arbor di are 07 centiare 30;
- **Fg .24 part. 289** - Qualità Seminativo di are 13 centiare 70;
- **Fg .24 part. 348** - Qualità Seminativo di are 35 centiare 60;

intestate a:

- - Proprietà per 1/3;

.....- Proprietà per 2/3;

Le particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Castiglione Messer Raimondo al Fg. 23 mapp. N. 52, 53, 74 sono state soppresse ed hanno generato la part. n. 741 mediante tipo mappale del 20/07/2006 n. 70836.1/2006 così riportata:

- Fg. 23 part. 741 Qualità ENTE URBANO di are 33 centiare 00

intestata a:

-- Proprietà per 1/3;

.....- Proprietà per 1/3;

-- Proprietà per 1/3.

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra i dati di pignoramento e partita catastale attuale tranne che per le part. 52, 53, 74 del Fg. 23 che, come sopra evidenziato, sono state soppresse generando la part. n 741.

d₄) Confini

I confinanti con il fabbricato di cui fa parte l'appartamento sito in Teramo alla via De Gasperi sono: Ciang Juan s.a.s., Cancellieri Riccardo, De Lauretiis Quinto.

I confinanti con i terreni siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo sono i seguenti.

- confinanti con il terreno distinto al Fg. 23 part. 741: Caporaletti Splendora, Calandra Angelo, De Sanctis Rosanna

- e Di Giacomo Luciano, Demanio Pubblico dello Stato Ramo Strade, salvo altri e/o variati, eredi e/o aventi causa.
- confinanti con i terreni distinti al Fg. 23 part. 18, 19, 24, 26, 31, 32, 34, 36, 38, 65, 66, 68: Ruscitti Fiorindo e Di Martino Antonietta, Brandolini Antonio e altri, Calandra Angelo, salvo altri e/o variati, eredi e/o aventi causa.
 - confinanti con i terreni distinti al Fg. 23 part.13, 17, 22, 23, 25, 381, 382: Di Giuseppe Mauro e Labricciosa Evelina, Brandolini Antonio e altri, Altobelli Antonio e Altobelli Carmine, Passamonti Vittoria, Lupinetti Concetta e altri, salvo altri e/o variati, eredi e/o aventi causa.
 - confinanti con i terreni distinti al Fg. 24 part. 150, 289, 348: Calandra Angelo, Di Massimo Gemma e Ricci Enzo, Perilli Giuseppe, di Blasio Gabriele, Di Donato Raffaele, Planamente Carlo, salvo altri e/o variati, eredi e/o aventi causa.

d₅) Situazione edilizia ed urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento fu realizzato tra il 1966 e il 1967. Dopo aver effettuato ricerche presso gli archivi del Comune di Teramo è emerso che gli elaborati allegati al progetto presentato sono andati persi ma che il progetto relativo alla realizzazione del fabbricato è stato approvato nella Commissione Edilizia del 25/02/1966, e le successive varianti nelle Commissioni Edilizie del 25/03/1966 e del 01/09/1967. Per il fabbricato è stata rilasciata l'abitabilità il 13/10/1967.

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria relativa alle opere di realizzazione di una veranda n. prot. 47.607 del 10/12/2004 per cui è stata rilasciata la Concessione n. 508 del 02/10/2006 che deve ancora essere ritirata dalla titolare.

Il fabbricato rurale sito in Castiglione Messer Raimondo fu realizzato in data antecedente al 1/09/1967. Le piante catastali differiscono parzialmente dallo stato di fatto in quanto riportano la presenza di alcune tettoie che attualmente non vi sono.

I terreni distinti al Fg. 23 ricadono in parte in zona “ E1 - AGRICOLA DI TUTELA” ed in parte in zona “E3 – AGRICOLA NORMALE DI

CONTROLLO IDROGEOLOGICO” del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Messer Raimondo.

I terreni distinti al Fg. 24 part. 289 e 348 ricadono in zona “E3 – AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO”.

Il terreno distinto al Fg. 24 part. part. 150 ricade in zona “C – INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO” e si trova tra due comparti edificatori da realizzare identificati coi numeri B8 e B26.

e) Atti pregiudizievoli :

e₁) Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale del 11/03/1995 Reg. Part. 379 Reg. Gen. 3038 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/03/1995.

e₂) Trascrizioni

- Atto amministrativo di Espropriazione per pubblica utilità della Prefettura di Teramo n. Rep. 1321 del 15/07/1987;
- Atto di compravendita per Notar Bracone n. rep. 33382 del 05/07/1988;
- Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Teramo del 09/03/1995;
- Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Teramo n. 4553 del 26/06/2006.

f) Descrizioni dei beni :

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

Le unità immobiliari pignorate sono dislocate nel Comune di Teramo e nel Comune di messer Raimondo. L'unità immobiliare sita in Teramo costituisce un lotto a sé, mentre le unità immobiliari site nel Comune di Castiglione Messer Raimondo sono diverse per natura e sono dislocate in

varie zone del territorio comunale e pertanto verranno a loro volta divise in tre lotti.

LOTTO n.1: Appartamento sito alla Via Alcide de Gasperi a Teramo.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito al piano secondo e da un locale uso fondaco al piano terra facenti parte di un edificio di quattro piani fuori terra sito alla via Alcide de Gasperi a Teramo.

All'appartamento si accede tramite scala condominiale ed ascensore.

L'appartamento è costituito da ampio ingresso, ampia sala da pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e un bagno. Sui lati nord ed ovest vi sono due balconi. Parte del balcone sul lato ovest è stato chiuso con una veranda.

I pavimenti ed i battiscopa sono in marmo. I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica di discreta qualità. Le finestre hanno infissi in legno di media qualità, tapparelle in plastica e soglie in marmo.

I sanitari sono in porcellana bianca di buona qualità, le rubinetterie in acciaio cromato.

Il portoncino d'ingresso è di legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'altezza netta del piano è di mt 3,00.

I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle ed i parapetti sono in cemento armato.

Al locale fondaco si accede dall'androne d'ingresso. Esso è costituito da un locale non rifinito adibito a ripostiglio chiuso da una porta in legno.

LOTTO n.2: Fabbricato rurale, annessi agricoli e terreno agricolo siti a Castiglione Messer Raimondo distinti al Catasto Terreni al Fg. 23 part. 741.

Il fabbricato rurale in oggetto è costituito da tre piani fuori terra. Al piano seminterrato si trova un locale uso fondaco e cantina. Al piano terra e al piano primo si accede da ingressi esterni separati. Essi sono costituiti da complessive n.6 camere, due ripostigli, un bagno ed una cucina distribuiti sui due livelli. Tali ambienti sono abbastanza ristretti e le condizioni in cui

si trova il fabbricato sono pessime. I pavimenti sono rivestiti da marmette, gli infissi sono costituiti da scuri in legno in pessime condizioni, i muri e i rivestimenti sono in pessime condizioni.

Gli annessi del fabbricato sono costituiti da locali adibiti a deposito ma di fatto decadenti e quindi inutilizzabili. La struttura di copertura è parzialmente distrutta. Il blocco più ad est, accatastato come deposito ed avente una superficie di circa mq 65,00, in realtà non esiste più ma resta solo una parte della sua struttura portante che lascia intuire la sagoma del manufatto.

Il terreno circostante, di circa mq 3.300,00 di superficie (compresa l'area occupata dai fabbricati) è parzialmente incolto e parzialmente coltivato ad uliveto.

LOTTO n.3: Terreni agricoli siti a Castiglione Messer Raimondo distinti al Catasto Terreni al Fg. 23 part. 13, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 34, 36, 38, 65, 66, 68, 381, 382; Fg. 24 part. 289, 348.

Tali terreni, tutti ricadenti in zona agricola E1 e E3 (vedi punto **d₅** della presente relazione), sono parzialmente incolti, parzialmente coltivati e parzialmente inondati dal Torrente Fino. In particolare le part. n. 22, 23, 25, 381 e parte delle E part. n. 13, 382, 17 sono state sommerse dall'acqua del torrente e dunque sono materialmente inaccessibili e non individuabili. Complessivamente la superficie catastale di tali terreni è circa pari a mq 30.970,00, di cui circa complessivi mq 6.200,00 sommersi. Pertanto la superficie complessiva reale di tutti i terreni costituenti questo lotto è circa pari a mq 24.770,00.

LOTTO n.4: Terreno sito a Castiglione Messer Raimondo distinto al Catasto Terreni al Fg. 24 part. 150.

La particella in oggetto è attualmente non è coltivata.

Tale particella si differenzia dalle altre poiché ricadente in zona "C – INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO" del Piano Regolatore Esecutivo del Comune Di Castiglione Messer Raimondo. Essa ha una

conformazione stretta e lunga, con una lunghezza di m. 120,00 circa ed una larghezza variabile (tra m. 3,50 e m. 8,00), per una superficie complessiva di circa mq. 730,00. Essa ricade in una zona intermedia tra due comparti edificatori previsti dal P.R.E. del Comune distinti con i numeri B8 e B26. Data la sua posizione, la sua conformazione e la sua destinazione urbanistica tale particella potrebbe assumere un discreto valore al momento della realizzazione dei comparti ed essere sfruttata per la realizzazione di una strada di collegamento tra un comparto e l'altro.

g) Misurazione

Le piante catastali dell'appartamento sono conformi allo stato di fatto tranne che per la posizione di due porte interne. Le piante catastali del fabbricato rurale e degli annessi agricoli differiscono parzialmente dallo stato di fatto per la rappresentazione di porzioni di tettoie che attualmente sono assenti. Per i fabbricati il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni, mentre per calcolare la consistenza dei terreni sottoposti a stima ci si basa sui dati catastali.

LOTTO n.1: Appartamento sito alla Via Alcide de Gasperi a Teramo.

Il calcolo delle superfici per l'appartamento è il seguente :

- superficie commerciale appartamento	mq 110,00 circa ;
- superficie commerciale balconi (compresa veranda)	mq 25,00 circa ;
- superficie commerciale fondaco	mq 7,00 circa.
<hr/>	
sommano	mq 142,00 circa.

LOTTO n.2: Fabbricato rurale, annessi agricoli e terreno agricolo siti a Castiglione Messer Raimondo distinti al Catasto Terreni al Fg. 23 part. 741.

Il calcolo delle superfici per il fabbricato è il seguente :

- superficie commerciale piano seminterrato	mq 55,00 circa ;
- superficie commerciale piano terra	mq 66,00 circa ;
- superficie commerciale piano primo	mq 66,00 circa.
<hr/>	

sommano **mq 187,00** circa.

Il calcolo delle superfici per gli annessi agricoli esistenti sul posto è il seguente :

- superficie commerciale totale **mq 71,00** circa ;

Il calcolo della superficie del terreno si basa sui dati catastali:

- superficie commerciale totale **mq 3.300,00** circa ;

LOTTO n.3: Terreni agricoli siti a Castiglione Messer Raimondo distinti al Catasto Terreni al Fg. 23 part. 13, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 34, 36, 38, 65, 66, 68, 381, 382; Fg. 24 part. 289, 348.

Il calcolo della superficie del terreno si basa sui dati catastali, escludendo dal calcolo delle superfici commerciali la superficie relativa ai terreni sommersi perché di fatto non hanno alcun valore commerciale :

- superficie commerciale totale **mq 24.770,00** circa ;

LOTTO n.4: Terreno sito a Castiglione Messer Raimondo distinto al Catasto Terreni al Fg. 24 part. 150.

Il calcolo della superficie del terreno si basa sui dati catastali:

- superficie commerciale totale **mq 730,00** circa.

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 : lo stato di conservazione, la localizzazione, la destinazione urbanistica e la consistenza dei beni.

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 :

i₁) Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: molto buono per l'appartamento a Teramo, scarso per tutti gli immobili siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo.
- 2) Collegamenti stradali: ottimi per l'immobile sito in Teramo; scarsi e anche difficoltosi per gli immobili siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo.
- 3) Condizioni climatiche: ordinarie.
- 4) Servizi sociali e commerciali : molto buoni per l'appartamento a Teramo, scarsi per tutti gli immobili siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo.

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: ottima per l'immobile sito in Teramo; difficoltosa per gli immobili siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo.
- 2) Funzionalità generale: ottima per l'immobile sito in Teramo
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e gas: impianti funzionanti per l'immobile sito a Teramo, deteriorati o inesistenti nei fabbricati rurali.
- 5) Grado di rifinitura: buono per l'appartamento a Teramo, pessimo per tutti gli immobili siti nel Comune di Castiglione Messer Raimondo.
- 4) Esposizione: buono. L'appartamento ha esposizione nord-ovest.
- 5) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.
- 6) Panoramicità: media.

7) Disponibilità: L'appartamento è attualmente occupato dalla madre dell'esecutato. I fabbricati rurali sono disabitati. I terreni sono parzialmente coltivati ad uliveto.

1) 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 appartamento in questa zona del Comune di Teramo si aggira intorno a circa €1.700,00/mq, il valore commerciale dei balconi e del fondaco si aggira intorno a €500,00/mq. Il valore commerciale di un fabbricato rurale in questa zona del Comune di Messer Raimondo si aggira intorno a €200,00/mq, il valore commerciale degli annessi agricoli si aggira intorno a €100,00/mq mentre il valore commerciale di un terreno agricolo in questa zona è circa pari a €1,00/mq. Il valore commerciale di un terreno ricadente in zona "C – INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO" del Piano Regolatore Esecutivo del Comune Di Castiglione Messer Raimondo si aggira intorno a €50,00/mq. Pertanto si ottengono i seguenti valori di mercato:

LOTTO 1:

valore di mercato dell'appartamento: €1.700,00 x mq110,00 = €187.000,00

valore di mercato dei balconi: €500,00 x mq 25,00 = € 12.500,00

valore di mercato del fondaco: €500,00 x mq 7,00 = € 3.500,00

Sommano **€203.000,00**

LOTTO 2:

valore di mercato del fabbricato rurale: €200,00 x mq187,00 = €37.400,00

valore di mercato degli annessi agricoli: €100,00 x mq 71,00 = € 7.100,00

valore di mercato del terreno: €1,00 x mq 3.300,00 = € 3.300,00
Sommano **€47.800,00**

LOTTO 3:

valore di mercato del terreno: €1,00 x mq 24.770,00 = **€ 24.770,00**

LOTTO 4:

valore di mercato del terreno: €50,00 x mq 730,00 = **€ 36.500,00**

m) Proposta di vendita

Quattro lotti.

n) Regime fiscale

I beni sono soggetti a Tassa di Registro.

o) Gestione

L'appartamento è attualmente occupato dalla madre dell'esecutato. I fabbricati rurali sono disabitati. I terreni sono parzialmente coltivati ad uliveto

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.
- 2) Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento fu realizzato tra il 1966 e il 1967. Dopo aver effettuato ricerche presso gli archivi del Comune di Teramo è emerso che gli elaborati allegati al progetto presentato sono andati persi ma che il progetto relativo alla realizzazione del fabbricato è stato approvato nella Commissione Edilizia del 25/02/1966, e le successive varianti nelle Commissioni Edilizie del 25/03/1966 e del 01/09/1967. Per il fabbricato è stata rilasciata l'abitabilità il 13/10/1967.

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria relativa alle opere di realizzazione di una veranda n. prot. 47.607 del 10/12/2004 per cui è stata

rilasciata la Concessione n. 508 del 02/10/2006 che deve ancora essere ritirata dalla titolare.

Il fabbricato rurale sito in Castiglione Messer Raimondo fu realizzato in data antecedente al 1/09/1967. Le piante catastali differiscono parzialmente dallo stato di fatto in quanto riportano la presenza di alcune tettoie che attualmente non vi sono.

I terreni distinti al Fg. 23 ricadono in parte in zona “ E1 - AGRICOLA DI TUTELA” ed in parte in zona “E3 – AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO” del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Messer Raimondo.

I terreni distinti al Fg. 24 part. 289 e 348 ricadono in zona “E3 – AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO”.

Il terreno distinto al Fg. 24 part. part. 150 ricade in zona “C – INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO” e si trova tra due comparti edificatori da realizzare identificati coi numeri B8 e B26.

- 3) Si esprime il parere di disporre la vendita in quattro lotti distinti.
- 4) L'appartamento sito in Teramo è in ottime condizioni. I fabbricati rurali sono in cattive condizioni. I terreni sono in parte coltivati ad uliveto, in parte incolti ed in parte sommersi dalle acque del torrente Fino.
- 5) Il valore commerciale degli immobili è così determinato:

LOTTO 1:

valore di mercato dell'appartamento: €1.700,00 x mq 110,00 = €187.000,00

valore di mercato dei balconi: €500,00 x mq 25,00 = € 12.500,00

valore di mercato del fondaco: €500,00 x mq 7,00 = € 3.500,00

Sommano €203.000,00

Tale valore viene abbattuto del 75% in considerazione del fatto che il valore dell'immobile di pertinenza dell'esecutato è pari ad 1/3 dell'intero; pertanto il valore del bene è pari ad €50.700 in c.t.

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, considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è determinabile in:

€35.500,00 in c.t. (euro trentacinquemilacinquecento,00).

LOTTO 2:

valore di mercato del fabbricato rurale: €200,00 x mq 187,00 = €37.400,00

valore di mercato degli annessi agricoli: €100,00 x mq 71,00 = € 7.100,00

valore di mercato del terreno: €1,00 x mq 3.300,00 = € 3.300,00

Sommano €47.800,00

Il valore del fabbricato rurale e degli annessi agricoli viene abbattuto del 30% in considerazione delle pessime condizioni in cui essi versano e della necessità di apportare modifiche, migliorie, risanamenti, rinforzi strutturali, etc. e pertanto il valore commerciale dei beni è determinabile in:

valore commerciale del fabbricato rurale = €26.180,00

valore commerciale degli annessi agricoli = € 4.970,00

valore commerciale del terreno: = € 3.300,00

Sommano €34.450,00

Tale valore viene abbattuto del 75% in considerazione del fatto che il valore degli immobili di pertinenza dell'esecutato è pari ad 1/3 dell'intero; pertanto il valore dei beni è pari ad €8.600,00 in c.t.

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:

€6.000,00 in c.t. (euro seimila,00).

LOTTO 3:

valore di mercato del terreno: €1,00 x mq 24.770,00 = € 24.770,00

Tale valore viene abbattuto del 75% in considerazione del fatto che il valore degli immobili di pertinenza dell'esecutato è pari ad 1/3 dell'intero; pertanto il valore dei beni è pari ad €6.200,00 in c.t.

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:

€4.300,00 in c.t. (euro quattromilatrecento,00).

LOTTO 4:

valore di mercato del terreno: €50,00 x mq 730,00 = € 36.500,00

Tale valore viene abbattuto del 75% in considerazione del fatto che il valore degli immobili di pertinenza dell'esecutato è pari ad 1/3 dell'intero; pertanto il valore dei beni è pari ad €9.000,00 in c.t.

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:

€6.300,00 in c.t. (euro seimilatrecento,00).

6) 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 08/03/06

IL C.T.U.

Ing. Cristina Astolfi