

# TRIBUNALE DI TERAMO

## SEZIONE IMMOBILIARE

**E.I. 241/2008**

*Promossa da:*

**M.P.S. -Gestione Crediti Banca SpA-**

*Contro:*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**64011 -Alba Adriatica -(T E) -**

*Giudice Istruttore:*

**Dott. ssa Stefania Cannavale**

**RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA**

*Il C.T.U e custode :*

**Geom. Valter Villanova**

Via IV° Novembre, 17

Tortoreto (TE)

**A) DATI DI PIGNORAMENTO:**

**LOTTO N° 1-**

“ Diritti pari all'intero della piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, composto da un piano seminterrato - un piano primo - un piano secondo - un piano terzo o sottotetto, per complessivi vani catastali 5; il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 7 particella 67 sub 4 categ. A/4 classe 2 con R.C. di € 103,29, confinante in giro con: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a due lati - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri o variati”.

**LOTTO N° 2-**

“ Diritti pari all'intero della piena proprietà su locale ad uso negozio sito nel Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, posto al piano terra, per complessivi mq. 25; il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 7 particella 67 sub 1 categ. C/1 classe 3 con R.C. di € 285,08, confinante in giro con: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri o variati”.

**Detti dati di pignoramento non corrispondono a quelli catastali.**

**B) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:**

**b1) Pertinenza:**

**LOTTI N° 1 - 2**

Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, intestato catastalmente a:

XX  
XX -

**b2) Provenienza:**

**LOTTI N° 1 - 2**

Detti Lotti sono pervenuti al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di Atto di compravendita per notar Ciampini del 14.11.2002, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Teramo in data 15.11.2002 al n°11944.

**b3) Dati catastali:**

**LOTTO N° 1-**

“ Diritti pari all'intero della piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, composto da un piano seminterrato - un piano primo - un piano secondo - un piano terzo o sottotetto, per complessivi vani catastali 7 e superficie catastale di mq. 84; il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 7 particella 67 sub 4 categ. A/3 classe 1 con R.C. di € 195,22, confinante in giro con: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - detta via Spalazzi, salvo se altri o variati”.

**LOTTO N° 2-**

“ Diritti pari all'intero della piena proprietà su locale ad uso negozio sito nel Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, posto al piano terra, per complessivi catastali mq. 25 e consistenza di mq. 20; il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 7 particella 67 sub 1 categ. C/1 classe 3 con R.C. di € 285,08, confinante in giro con: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri o variati”.

**Detti dati catastali non corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.**

**b4) Situazione edilizia-urbanistica:**

**LOTTI N° 1 - 2**

I lotti in oggetto, ubicati nel pieno centro storico del Comune di Ancarano, risultano essere stati edificati anteriormente al 1 Settembre 1967;

a tale proposito si fa presente che non è stato possibile verificare lo stato di fatto interno dell'appartamento, per cui, nel caso dovessero esserci difformità tra lo stato

attuale e quello di diritto derivante dalle planimetrie catastali, le stesse potranno essere sanati dall'eventuale futuro aggiudicatario in base alla legge 47/1985, con pagamento degli oneri a carico dell'aggiudicatario stesso; è chiaro che tali eventuali oneri sono debitamente state previste dal sottoscritto nella valutazione del lotto nel paragrafo che richiama la mancanza di garanzie per vizi occulti e/o altre pendenze pregiudizievoli.

### **C) DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **c1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:**

##### **LOTTE N° 1 - 2**

Il fabbricato, nella sua interezza, risulta essere stato edificato antecedentemente all'anno 1967, come si può notare dalle caratteristiche costruttive dell'epoca; lo stesso risulta ubicato nel centro storico del Comune di Ancarano tra le xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; lo stato di manutenzione dello stesso è alquanto precario, con evidenti segnali di stato di abbandono; in effetti il fabbricato risulta allo stato in condizioni di non abitabilità, quasi precarie, con infissi completamente cadentil complesso, abbisognante di grossa manutenzione di tipo ordinaria e straordinaria.

### **D) MISURAZIONE:**

#### **LOTTO N° 1**

Le misurazioni sono state calcolate in base alla misura lorda, sulla base delle planimetrie catastali :

Superficie appartamento piano seminterrato	mq. Circa	10,00
Superficie appartamento piano primo	mq. Circa	30,00
Superficie appartamento piano secondo	mq. Circa	32,00
Superficie appartamento piano terzo o sottotetto	mq. Circa	12,00

#### **LOTTO N° 2**

Le misurazioni sono state calcolate in base alla misura lorda, sulla base delle planimetrie catastali :

Superficie Negozio piano terra

mq. Circa 25,00

**E) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

Per la determinazione del valore commerciale dei lotti si è scelto il metodo di 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 quelli in esame tenendo presente la vetustà, la localizzazione, la consistenza dei beni, nonché la destinazione urbanistica.

**F) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:**

In base ai dati sopra riportati, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Tenuto conto dei parametri tutti ricorrenti nella determinazione del valore da calcolarsi a corpo sui lotti, lo stesso si stabilisce come di seguito riportato:

**LOTTO N° 1 - Valore venale attribuito = € 64.000,00**

**(diconsi euro sessantaquattromila).**

**LOTTO N° 2 - Valore venale attribuito = € 20.000,00**

**(diconsi euro ventimila).**

**G) PROPOSTA DI VENDITA:**

Si propone la vendita in due lotti per i diritti pari alla piena proprietà.

**H) REGIME FISCALE**

- I beni sono ad uso privato e quindi soggetti a tassa di Registro.

**I) RIEPILOGO FINALE:**

**LOTTO N° 1-**

“ Diritti pari all'intero della piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, composto da un piano seminterrato - un piano primo - un piano secondo - un piano terzo o sottotetto, per complessivi vani catastali 7 e superficie catastale di mq. 84; il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 7 particella 67 sub 4 categ. A/3 classe 1 con R.C. di € 195,22, confinante in giro con: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - detta via Spalazzi, salvo se altri o variati”.

**LOTTO N° 2-**

“ Diritti pari all'intero della piena proprietà su locale ad uso negozio sito nel Comune di Ancarano, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, posto al piano terra, per complessivi catastali mq. 25 e consistenza di mq. 20; il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 7 particella 67 sub 1 categ. C/1 classe 3 con R.C. di € 285,08, confinante in giro con: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri o variati”.

Il valore commerciale dei lotti è pari a complessivi:

**LOTTO N° 1 - Valore venale attribuito = € 64.000,00**

**(diconsi euro sessantaquattromila).**

**LOTTO N° 2 - Valore venale attribuito = € 20.000,00**

**(diconsi euro ventimila).**

Il valore dei lotti in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, di eventuale perfezionamento di pratiche e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, considerando un abbattimento rispetto al valore commerciale, sarà pari a:

**LOTTO N° 1 - Valore venale attribuito = € 46.000,00**

**(diconsi euro quarantaseimila).**

**LOTTO N° 2 - Valore venale attribuito = € 15.000,00**

**(diconsi euro quindicimila).**

- I beni sono ad uso privato e quindi soggetti a tassa di Registro .

**LOTTO N° 1 - :**

**VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE € 64.000,00**

*(diconsieuro sessantaquattromila).*

**VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 46.000,00**

*(diconsieuro quarantaseimila).*

**LOTTO N° 2 - :**

**VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE € 20.000,00**

*(diconsieuro ventimila).*

**VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 15.000,00**

*(diconsieuro quindicimila).*

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

Si allega alla presente:

- *Allegato "A". parte seconda*

*Con osservanza*

**Teramo lì 18/03/2009**

***Il C.T.U.  
Geom. Valter Villanova***