

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare **ruolo 242/08**
Giudice dell'esecuzione: **Cannavale dott. Stefania**
CTU: **Tassoni arch. Massimo**

Oggetto: descrizione e stima dei seguenti beni: porzione di fabbricato di civile abitazione posto al piano primo con annessa soffitta posta al piano secondo sottotetto; tre locali adibiti a magazzino, una rimessa attrezzi al piano terra ed una cantina posta al piano interrato; tre piccole stalle ed un'autorimessa posti al piano terra; due appezzamenti di terreno; il tutto sito in Nereto, via Vibrata n° 16.

Lo scrivente, **Tassoni architetto Massimo**, con studio in Campli alla frazione Sant'Onofrio, via Variante snc., iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n° 409, presenta la presente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 04/02/2009, 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: relazione tecnico-estimativa e raccolta degli allegati.

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Indice generale

a) Prefazione.....	2
b) Dati di pignoramento.....	2
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	2
d) Generalità dei beni e loro disponibilità.....	3
d ₁) Pertinenza.....	3
d ₂) Provenienza.....	3
d ₃) Dati catastali.....	3
d ₄) Situazione edilizia.....	4
d ₅) Situazione urbanistica.....	4
e) Atti pregiudizievoli.....	5
e ₁) Iscrizioni.....	5
e ₂) Trascrizioni.....	5
f) Descrizione dei beni.....	5
f ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi.....	5
g) Misurazioni.....	7
h) Metodo di stima adottato.....	7
i) Analisi delle caratteristiche.....	8
i ₁) Estrinseche.....	8
i ₂) Intrinseche.....	8
j) Valore attribuibile ai beni.....	9
k) Proposta di vendita.....	9
l) Regime fiscale.....	9

m) Gestione.....	9
n) Riepilogo finale.....	10

a) Prefazione.

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 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.

N.C.E.U. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673, Sub 3.

N.C.E.U. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673, Sub 4.

N.C.E.U. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673, Sub 5.

N.C.T. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1608.

N.C.T. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1643.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.

Oggetto della presente relazione peritale sono i seguenti beni:

- I° porzione di fabbricato di civile abitazione posto al piano primo composta da soggiorno, ingresso, tinello, cucinino, tre camere e bagno, oltre a due balconi ed a cinque locali adibiti a soffitta posti al piano secondo sottotetto, il tutto sito in Nereto, via Vibrata n° 16;
- II° tre locali adibiti a magazzino, centrale termica, una rimessa attrezzi al piano terra ed una cantina posta al piano interrato, il tutto sito in Nereto, via Vibrata n° 16;
- III° tre piccole stalle ed un'autorimessa posti al piano terra, il tutto sito in Nereto, via Vibrata n° 16;
- IV° due appezzamenti di terreno siti in Nereto, via Vibrata.

Si dispone la vendita in unico lotto.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità.

d₁) Pertinenza.

L'esecutato è titolare per diritti pari alla piena proprietà dei seguenti immobili:

- porzione di fabbricato urbano, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673, Sub 3;

- porzione di fabbricato urbano, riportato nel N.C.E.U. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673, Sub 4;
- porzione di fabbricato urbano, riportato nel N.C.E.U. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673, Sub 5;
- lotto di terreno riportato nel N.C.T. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1608;
- lotto di terreno riportato nel N.C.T. Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1643.

L'area su cui sorgono i fabbricati è riportata nel N.C.T. del Comune di Nereto, Foglio 6, Particella 1673.

Il nominativo sopra descritto corrisponde a quello contenuto nelle visure catastali (successivo punto d₃).

d₂) Provenienza

I diritti pari alla piena proprietà dei beni oggetto del presente procedura, siti in Nereto, via Vibrata, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- denuncia di successione apertasi in data 08/06/2005, registrata a Giulianova il 27/04/2006 al n° 96 vol. 334 e trascritta a Teramo il 28/08/2006 al n° 9722.

d₃) Dati catastali.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà dell'esecutato, sono riportate nel N.C.E.U. del Comune di Nereto con i seguenti dati:

- Foglio 6, Particella 1673, Sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 137 m², superficie catastale 176 m², Rendita € 233,49;
- Foglio 6, Particella 1673, Sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 159 m², Rendita € 406,71;
- Foglio 6, Particella 1673, Sub 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², superficie catastale 48 m², Rendita € 45,45;

L'area retrostante e sottostante le porzioni immobiliari sopra elencate è riportata nel N.C.T. del Comune di Nereto al Foglio 6, Particella 1673, Ente Urbano, Superficie 650 m². Preciso altresì che nella mappa del N.C.T. del Comune di Nereto, l'area sopra descritta è riportata con la particella 1240.

Inoltre sono riportati nel N.C.T. del Comune di Nereto con i seguenti dati i seguenti appezzamenti di terreno:

- Foglio 6, Particella 1608, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.060 m², R.D. € 7,66, R.A. € 6,02;
- Foglio 6, Particella 1643, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 3.581 m², R.D. € 33,29, R.A. € 20,34;

Conformità catastale

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto ed elaborati grafici depositati presso l'U.T.E. di Teramo, al momento del sopralluogo ho rilevato quanto segue:

- la porzione immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Nereto al foglio 6, particella 1673, sub 3, composta a tre vani adibiti a magazzino e centrale termica posti al piano terra dell'abitazione principale, da rimessa attrezzi e cantina posti rispettivamente ai piani terra ed interrato di annesso posto al lato dell'abitazione principale, risultano **non conformi** in quanto ho riscontrato: aperture sui muri interni e perimetrali differenti, la scala che collega la rimessa attrezzi con la cantina è differente nonché il vano adibito a cantina è di dimensioni differenti;

- la porzione immobiliare riportata nel N.C.E:U. del Comune di Nereto al foglio 6, particella 1673, sub 4, composta da abitazione posta al piano primo, con annessa soffitta adibita a magazzino posta al piano secondo sottotetto, risulta **non conforme** in quanto ho riscontrato: aperture sui muri interni e perimetrali differenti da quelle riportate nella scheda catastale, il vano scala risulta differente;
- la porzione immobiliare riportata nel N.C.E:U. del Comune di Nereto al foglio 6, particella 1673, sub 5, composta a tre vani adibiti a stalle e da autorimessa, tutti posti al piano terra, risultano **non conformi** in quanto ho riscontrato: aperture sui muri interni e perimetrali differenti, la presenza di una finestra in una stalla.

d₄) Situazione edilizia.

Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Nereto ho trovato ed ho fatto debita copia dei seguenti documenti:

- Licenze di Costruzione n° 4 del 08/04/1971;
- Permesso di costruire in sanatoria 04/06 rilasciato in data 22/09/2006;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 22/09/2006.

Dal raffronto degli elaborati grafici depositati presso il Comune di Nereto e lo stato di fatto ho riscontrato quanto segue:

- il fabbricato principale risulta **non conforme** in quanto nel magazzino posto a nord-ovest del piano terra non è riportata una finestra, tutte le altezze interne del piano terra sono inferiori a quelle riportate nel progetto di condono, lo spessore dei muri portanti del piano terra risulta inferiore di cinque centimetri circa a quelli riportati nel progetto di condono;
- il fabbricato destinato a rimessa attrezzi e cantina risulta **non conforme** in quanto il corpo scala che collega i piani terra ed interrato presenta una pedata in più rispetto a quello riportato in progetto;
- il fabbricato destinato a stalle risulta **non conforme** per la presenza di ulteriori due finestre;
- la tettoia, il pagliaio e la legnaia sono **non conformi** in quanto non riportati nel progetto di condono edilizio.

d₅) Situazione urbanistica.

Nel P.R.E. vigente del Comune di Nereto, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Area sottostante e di pertinenza dei fabbricati: 100% Zona D2 insediamenti collettivi e di interesse generale a servizio delle aree produttive.
- Particella 1643: 86% Zona D2 insediamenti collettivi e di interesse generale a servizio delle aree produttive; 6% Zona G Verde Privato; 3% Zona G2 Rispetto fluviale; 5% Zona P Parcheggio.
- Particella 1608: 100% Zona D2 insediamenti collettivi e di interesse generale a servizio delle aree produttive.

Si precisa che l'area sottostante e di pertinenza dei fabbricati, nel P.R.E. vigente del Comune di Nereto, come nella planimetria catastale, è riportata con la particella 1240 del foglio 6.

e) Atti pregiudizievoli.

e₁) Iscrizioni.

- Ipoteca Volontaria n° 3095 del 26/07/2007, per la complessiva somma di € 160.000,00 a garanzia della somma di € 80.000,00.

e₂) Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare n° 8888 del 19/08/2008

Preciso che la cancellazione degli atti pregiudizievoli resta a carico dell'aggiudicatario del bene.

f) Descrizione dei beni.

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi.

Oggetto della presente procedura esecutiva sono: edificio di tre piani (terra, primo e secondo sottotetto) adibito ad abitazione, magazzini e soffitta; edificio ad un piano adibito ad autorimessa; edificio ad un piano per il ricovero di animali; edificio a due piani (interrato e terra) adibito a rimessa attrezzi e cantina; corte comune a tutti gli edifici sopra menzionati; appezzamento di terreno posto in adiacenza alla corte sopra citata.

Alle unità immobiliari oggetto della presente procedura si accede da via Vibrata tramite strada privata imbrecciata, di modeste dimensioni, che divide in due parti il terreno oggetto di procedura e permette l'accesso carrabile e pedonale al cortile comune ai fabbricati.

Dal cortile è possibile accedere al fabbricato principale di tre piani, che presenta al piano terra un locale adibito ad ingresso che disimpegna il vano scala e due magazzini. Detto locale, che presenta altezza interna pari a 2,83 m. circa, prende luce ed aria unicamente dalla porta d'ingresso che risulta chiusa con cancello in legno, presenta pavimento in ceramica, muri intonacati e pittati, impianto elettrico sottotraccia. Ai due magazzini si accede tramite porte in ferro. Il magazzino che affaccia verso sud, che presenta altezza interna pari a 2,93 m. circa, prende luce ed aria da finestra chiusa con infisso in legno senza vetrocamera e tapparella in plastica. Il magazzino che affaccia verso est e nord, che presenta altezza interna pari a 2,97 m. circa, prende luce ed aria da finestre chiuse con infissi in calcestruzzo senza vetrocamera. Sempre al piano terra esiste altro magazzino, cui si accede direttamente dal cortile, che presenta altezza interna pari a 3,00 m. circa, porta d'ingresso in ferro e finestra con affaccio verso est chiusa con infisso in calcestruzzo senza vetrocamera. Tutti i magazzini sopra descritti presentano pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo ed impianto elettrico fuori traccia. Sul retro dell'abitazione, al piano terra, esiste un locale privo di finestre adibito a centrale termica che presenta porta d'ingresso in ferro, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo, impianto elettrico fuori traccia ed altezza interna pari a 2,92 m. circa. Tramite vano scala, che presenta pavimenti in marmo, ringhiera in legno e ferro, è possibile accedere all'appartamento posto al piano primo. Detto appartamento è composto da ingresso (che funge da disimpegno per tutti gli ambienti tranne che per il cucinino), soggiorno, tinello, cucinino, tre camere, bagno e due balconi, uno con accesso dal soggiorno, l'altro con accesso da una delle camere. Tutti gli ambienti presentano soffitto e pareti intonacate e pittate, altezza interna pari a 2,84 m. circa, hanno impianto elettrico sottotraccia, pavimenti in ceramica, battiscopa in legno prendono luce ed aria da aperture chiuse con doppio infisso (interno in legno ed esterno in alluminio entrambi privi di vetrocamera) e tapparelle in plastica, ad eccezione dell'ingresso che risulta privo di aperture verso l'esterno. Le porte interne sono in legno, ad

esclusione di quella che mette in comunicazione tinello e cucinino che è in plastica (porta a soffitto). Nel tinello è presente un camino mentre nell'ingresso vi è una stufa alimentata a legna. L'appartamento è dotato di impianto di termosifoni con radiatori in ghisa e con caldaia alimentata a gasolio, quest'ultima posta al piano terra nella centrale termica.

Tramite vano scala si accede al piano secondo sottotetto dove trovano posto cinque locali allo stato grezzo adibiti a ripostiglio; tre di essi prendono luce ed aria da piccole aperture ricavate nei bassi muri perimetrali, mentre due locali sono privi di aperture. Tutti i locali presentano pavimento in battuto di cemento, pareti non intonacate, impianto elettrico fuori traccia, tetto con struttura portante in legno a vista. L'altezza minima del sottotetto è di 1,10 m. circa, mentre l'altezza massima è pari a 3,20 m. circa. **Preciso che il tetto risulta puntellato in più punti.** L'intero fabbricato esternamente risulta intonacato ma privo di pittura.

Sempre dal cortile è possibile accedere ad un locale adibito ad autorimessa. Detto locale, con altezza interna pari a 2,08 m. circa, struttura portante in blocchi di calcestruzzo e solaio piano in latero-cemento, presenta porta scorrevole in lamiera, piccola finestra con affaccio verso sud priva di infisso, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo.

Ad est dell'abitazione principale ed a nord dell'autorimessa esiste un fabbricato che ospita tre piccole stalle. L'intero corpo di fabbrica, che presenta altezza minima pari a 1,80 m. circa ed altezza massima pari a 2,20 m. circa, ha struttura portante in blocchi di cemento e copertura in legno, tavelloni e tegole, pavimento in battuto di cemento, pareti interne ed esterne allo stato grezzo, infissi privi di finestre, porte in legno e rete metallica e al momento del sopralluogo risultano privi di impianti.

Tra l'autorimessa ed il fabbricato che ospita le tre piccole stalle, esiste una tettoia con struttura portante in legno e copertura in lamiera ondulata, in precario stato statico manutentivo.

A nord delle tre piccole stalle esistono altri due corpi di fabbrica adibiti a legnaia e pagliaio entrambi inaccessibili in quanto il primo avvolto quasi integralmente da vegetazione spontanea, il secondo infestato da nidi di api e vespe. Il pagliaio presenta struttura portante in prefabbricati in calcestruzzo e pareti e tetto con struttura secondaria in legno e tamponatura e copertura in lamiera ondulata; la legnaia, visibile solo dall'esterno, risulta addossata al pagliaio e chiusa con lastre in lamiera.

Ad ovest del fabbricato principale esiste altro immobile a due piani, terra e interrato, adibito a rimessa attrezzi e cantina. Si accede alla rimessa attrezzi, direttamente dal cortile, tramite porta scorrevole in lamiera zincata; detto locale rasenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo, impianto elettrico fuori traccia, finestre in calcestruzzo prive di vetrocamera, altezza interna pari a 2,73 m. circa. Nella parte terminale nord del locale esiste una piccola e ripida scala in cemento che permette di accedere al vano adibito a cantina posto al piano interrato.

Quest'ultimo locale, privo di aperture, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo, impianto elettrico fuori traccia, altezza interna pari a 2,11 m. circa.

L'intero cortile è recintato con muretto in blocchi di cemento intonacati con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. Oltre al cancello d'ingresso posto a sud, il cortile presenta altro cancello carrabile posto a nord e due cancelli pedonali anch'essi a nord. In prossimità di uno dei due cancelli pedonali, esternamente al recinto del cortile, esiste un pozzo.

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura esecutiva, che al momento del sopralluogo risultano incolti, confinano con il cortile a sud ed a ovest ed hanno una leggera pendenza verso sud. Su detti terreni vegetano diverse piante da frutto e dieci piante di olivo di grandi, medie e piccole dimensioni.

g) Misurazioni.

Il calcolo della superficie commerciale è al lordo dello spessore dei muri perimetrali e dei divisori

interni.

Abitazione principale

Piano terra

Ingresso 25,94 m² circa
Vano scala 15,80 m² circa

Piano primo

Ingresso 18,74 m² circa
Soggiorno 25,94 m² circa
Tinello 12,63 m² circa
Cucinino 7,36 m² circa
Bagno 7,63 m² circa
Camera1 20,82 m² circa
Camera 2 21,86 m² circa
Camera 3 15,93 m² circa
TOTALE 172,65 m² circa

oltre ai balconi del piano primo di 11,55 m² circa, ai tre magazzini posti al piano terra di 94,64 m² circa, alla centrale termica al piano terra di 10,17 m² circa, alla soffitta posta al piano secondo sottotetto di 130,88 m² circa, all'autorimessa posta al piano terra di 21,73 m² circa, alle stalle poste al piano terra di 26,23 m² circa, alla rimessa attrezzi posta al piano terra di 41,52 m² circa, alla cantina posta al piano interrato di 32,66 m² circa, all'area di pertinenza e sottostante i fabbricati sopra descritti, desunta dalle visure catastali, pari a 650 m² circa, alla tettoia posta in aderenza all'autorimessa di 26,33 m² circa, alla legnaia di 10,56 m² circa e al pagliaio di 30,59 m² circa. Le misurazioni del pagliaio e della legnaia hanno carattere indicativo in quanto sono state effettuate solo dall'esterno e in condizioni di particolare difficoltà (fitta vegetazione e presenza di api e vespe).

I dati metrici dei terreni, desunti dalle visure catastali, sono complessivamente pari a 4.641 m² circa. Preciso che non mi è stato possibile verificare la corrispondenza tra situazione possessoria dei terreni e quanto riportato nelle mappe catastali.

Sono parte integrante dei beni oggetto della presente procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta degli stessi, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni degli edifici.

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 simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi, 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: **sufficiente**
L'immobile è sito nella periferia di Nereto (TE).
2. Collegamenti stradali: **sufficiente**
Nereto dista circa 10 km. dallo svincolo dell'autostrada Adriatica A14.
3. Condizioni climatiche: **ordinarie**,
tipiche della zona, con una certa tendenza all'umidità, afa d'estate e nebbia d'inverno
4. Servizi sociali e commerciali: **discreto**
Il paese di Nereto è servito da negozi di ogni tipo, di piccole e medie dimensioni, benzinai, banche, uffici postali, edicole, bar, ecc.

i₂) Intrinseche.

1. Accessibilità: **Sufficiente**.
È possibile accedere all'immobile da via Vibrata.
2. Funzionalità generale: **Discreta**.
Tutti i locali abitabili hanno aperture che permettono l'illuminazione diurna ed il ricambio d'aria. I locali adibiti a magazzino, rimessa attrezzi e stalle sono accessibili; il locale adibito ad autorimessa è accessibile in maniera carrabile; il locale adibito a cantina è accessibile solo tramite una ripida e stretta scala in cemento; per accedere ai locali sottotetto, al termine della scala, bisogna curvarsi per evitare di battere la testa.
3. Funzionalità degli impianti: l'impianto elettrico del fabbricato principale e degli annessi risulta **NON CONFORME**.
L'impianto termo idraulico del fabbricato principale ha caldaia alimentata a gasolio di cui non ho potuto verificare il funzionamento.
4. Grado di finitura: **sufficiente** per tutti gli ambienti adibiti ad abitazione, insufficiente per gli altri locali.
5. Stato di manutenzione: **sufficiente** di tutti i locali.
6. Esposizione: **buona**.
I vani che compongono l'immobile affacciano a sud, ad est e ad ovest.
7. Salubrità: **sufficiente** di tutti i locali.
8. Panoramicità: **sufficiente**
I locali adibiti ad abitazione affacciano verso la campagna.
9. L'esecutato mi ha fornito la seguente documentazione:
 - A) certificato stato di famiglia;
 - B) certificato di residenza;
 - C) dichiarazione sottoscritta dall'esecutato che i beni oggetto della presente procedura sono soggetti a tassa di registro;
 - D) dichiarazione sottoscritta dall'esecutato che non sono in corso atti di usucapione riguardanti i beni oggetto della presente procedura;
 - E) copia codice fiscale;
 - F) elaborati grafici vari;
 - G) nominativi dei confinanti;
 - H) polizza assicurativa contro incendio ed eventi speciali;
 - I) dichiarazione di successione;
 - J) autorizzazione del Genio Civile per la costruzione del fabbricato principale;
 - K) domanda di concessione in sanatoria;

- L) richiesta d'integrazione documenti da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nereto;
- M) Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Nereto;
- N) Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Nereto;

10. Disponibilità: al momento del sopralluogo gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Lo scrivente fa presente di aver ricevuto piena collaborazione dall'esecutato che ha permesso l'accesso agli immobili, onde consentire tutte le operazioni di misurazione e di documentazione fotografica, fornendo altresì copia della documentazione in suo possesso.

j) 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.

Il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, considerando il grado di finitura dei singoli locali, la loro destinazione d'uso, lo stato manutentivo e di conservazione, è stato da me stimato pari a: € 208.000,00 (diconsi euro duecentoottomila/00).

Il valore dei beni proposto per la vendita, comprensivo dei diritti sulle parti condominiali, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, **è determinabile in € 146.000,00** (diconsi euro centoquarantaseimila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

k) Proposta di vendita.

Unico lotto.

l) Regime fiscale.

I bene sono soggetti a tassa di registro.

m) Gestione.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia.

n) Riepilogo finale.

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

- 1) esiste corrispondenza nei nominativi tra pignoramento e dati catastali;
- 2) gli immobili sono occupati dal signor dall'esecutato e dalla propria famiglia;

3) si esprime parere di disporre la vendita in unico lotto;

4) i beni sono soggetti a tassa di registro.

Il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, considerando il grado di finitura dei singoli locali, la loro destinazione d'uso, lo stato manutentivo e di conservazione, è stato da me stimato pari a: € 208.000,00 (dicansi euro duecentoottomila/00).

Il valore dei beni proposto per la vendita, comprensivo dei diritti sulle parti condominiali, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, **è determinabile in € 146.000,00** (dicansi euro centoquarantaseimila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Lo scrivente rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Sant'Onofrio,

Il C.T.U.
Architetto Massimo Tassoni
