

# TRIBUNALE DI TERAMO

\*\*\*\*\*

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

Procedure esecutive immobiliari: n° 42/2008 e n° 349/08

Promosse dalla: **Unicredit Banca S.p.A.** e dalla **Banca delle Marche S.p.A.**

Contro: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Stefania CANNAVALE

**Tecnico Estimatore:** Arch. Marco Di Giuseppe Cafà

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** Descrizione e stima di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione ubicato in Comune di Giulianova (TE), centro abitato di Giulianova paese, via Bellini n. 8/E, costituito da un appartamento posto al piano terraralizzato con annessi locale cantina sito al piano sottotetto e posto auto scoperto, il tutto pignorato per **l'intero dei diritti di piena proprietà.**

Lo scrivente, Di Giuseppe Cafà arch. Marco, con studio sito in Teramo, viale Francesco Crucioli n. 97, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 426, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 16/12/2008, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

**Successivamente, in data 26/05/2009 è stato notificato, al sottoscritto CTU, un ulteriore provvedimento a firma dell'Ill.mo G.E. che ha disposto la riunificazione delle due procedure esecutive e precisamente la n° 42/08 promossa dalla “Unicredit Banca S.p.A.” e la n° 349/08 promossa dalla “Banca delle Marche S.p.A.”.**

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 PARTE PRIMA**

### **INDICE:**

A) Premessa	pag. 3
B) Dati di pignoramento	pag. 3
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 4
D) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza	pag. 5
d2) provenienza	pag. 5
d3) dati catastali	pag. 5
d4) confini	pag. 6
d5) situazione edilizia	pag. 6
d6) situazione urbanistica	pag. 7
E) Atti pregiudizievoli:	
e1) iscrizioni	pag. 8
e2) trascrizioni	pag. 8
F) Descrizione dei beni:	
f1) configurazione e stato manutentivo generale dei beni	pag. 10
G) Misurazione	pag. 11
H) Metodo di stima adottato	pag. 12
I) Analisi delle caratteristiche:	
i1) estrinseche	pag. 12
i2) intrinseche	pag. 13
L) Valore attribuibile ai beni	pag. 14
M) Proposta di vendita	pag. 15
N) Regime fiscale	pag. 15

O) Gestione pag. 15

P) Riepilogo finale pag. 15

\*\*\*\*\*

**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 l'unità immobiliare oggetto di stima per rendersi conto della sua reale consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

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

\*\*\*\*\*

**B) DATI DI PIGNORAMENTO:**

Si riportano integralmente i dati contenuti nell'atto di pignoramento promosso dalla "Unicredit Banca S.p.A." nella proc. Esec. n° 42/08:

*"Immobile sito nel Comune di Giulianova (TE) alla Via Bellini, che appartiene per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà a \*\*\*\*\* , riportato al NCEU al Foglio 7, Particella 938, Subalterno 1, Categoria A/2, vani 6".*

Successivamente è stata disposta dal G.E. la riunificazione della procedura precedente con la n° 349/08 promossa dalla "Banca delle Marche S.p.A." di cui si riportano interamente i dati contenuti nell'atto di pignoramento:

*"Diritti di piena proprietà spettanti per 1/2 per ciascuno a \*\*\*\*\* e a \*\*\*\*\* – coniugi in regime di comunione legale dei beni su*

*appartamento sito nel comune di Giulianova, ubicato al piano terra rialzato, con annessi corte esclusiva, posto auto al piano terra e cantina al piano 2° (sottotetto), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al Foglio 7, con la particella 938 sub 1 – Cat. A/2 – cl. 3 – vani 6 – R.C. 495,8”.*

\*\*\*\*\*

**C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale al medesimo indirizzo catastale del Comune di Giulianova, via Bellini, individuato al numero civico 8/E ed è così costituito:

- appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra - rialzato rispetto alla via principale con annesso locale di sgombero sito al piano secondo (sottotetto) e posto auto scoperto oltre a porzione di area esterna ad uso esclusivo;
- proprietà pro-quota e uso in comune delle seguenti cose indivise:
  - corte esterna, androne disimpegno e vano scala di accesso alle altre u.i. del fabbricato;
  - locali tecnici destinati rispettivamente a centrale idrica e vano ascensori;
  - parti comuni condominiali non espressamente quivi citate, ma tali per destinazione d'uso, per legge ed eventuale regolamento di condominio, salvo titolo contrario;

L'abitazione è costituita da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, tre camere, due bagni, due balconi oltre ad area esterna esclusiva a livello.

All'appartamento risultano annessi un locale adibito a cantina sito al piano sottotetto, a cui si accede dal vano scala condominiale e posto auto scoperto, sito su area esterna prospiciente il fronte principale del fabbricato.

L'intero edificio ha forma planimetrica regolare ed è costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada ed un piano sottotetto e termina con copertura a

falde inclinate.

L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato e solai in latero cemento, tamponatura esterna in doppio tavolato in laterizio intonacato, finitura esterna tinteggiata.

\*\*\*\*\*

## **D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:**

### **d1) Pertinenze:**

- Proprietà per 1/2 di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*;
- Proprietà per 1/2 di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

Il nominativo soprascritto, \*\*\*\*\*  
corrisponde a quello contenuto in entrambi gli atti di pignoramento; \*\*\*\*\*  
risulta inserita unicamente nel secondo atto di pignoramento per cui è estranea alla procedura esecutiva n° 42/08 ma interviene pienamente come comproprietaria dell'immobile unitamente al il proprio coniuge nella procedura esecutiva successiva (n° 349/08).

### **d2) Provenienza:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta pervenuta ai \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
in regime di comunione dei beni, dalla società costruttrice dell'immobile CO.EST.CO. S.r.l. con sede in Giulianova (TE), e cod. fisc. 01008540674, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Albini del 30.10.2002, rep. 110764, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo il 15.11.2002 al n. 11934 di formalità.

### **d3) Dati catastali:**

Al N.C.E.U. di Teramo, Comune di Giulianova (TE), il bene oggetto di pignoramento risulta censito in testa a:

- \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
nato a Giulianova (TE) il \*\*\*\*\*

c.f.: \*\*\*\*\*, per ½ dei diritti di piena proprietà, in regime di comunione dei beni;

- \*\*\*\*\*, nata in Svizzera il \*\*\*\*\*, c.f.: \*\*\*\*\*, per ½ dei diritti di piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

con i seguenti dati:

- foglio 7, particella 938 sub 1, via Vincenzo Bellini snc, piani T-2°, interno 1. Zona cens. 2, cat. A/2, cl. 3, cons. 6, vani, sup. catastale 127, rendita catastale euro 495,80.

Esiste corrispondenza dei due nominativi, \*\*\*\*\*, tra pignoramento (relativamente alla proc. esec. n° 349/08) e intestazione catastale attuale del bene oggetto di esitazione; \*\*\*\*\* risulta invece estranea alla prima procedura esecutiva, la n° 42/08, promossa dalla Unicredit Banca S.p.A.

#### **d4) Confini:**

appartamento: androne condominiale di accesso, vano scala comune, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà “Condominio il Campetto”, posti macchina “Palazzina D”, salvo altri o variati; locale cantina: \*\*\*\*\*, corridoio condominiale, vano ascensore, salvo altri o variati.

#### **d5) Situazione edilizia**

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente e da visure ed ispezioni effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Giulianova (TE) in data 05/03/2009 e seguenti, il fabbricato su cui insiste l'appartamento oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia principale** n. 12831/01 del 02/07/2001, prat. edilizia n. 97 del 2001, prot. n. 12831 del 27/04/2001 relativa alla costruzione di un edificio di civile abitazione all'interno della lottizzazione “Eredi Migliori” in

Giulianova Paese, via del Campetto, rilasciata dal Dirigente del 3° Settore del Comune di Giulianova alla richiedente Società “CO.EST.CO S.r.l. con sede in Giulianova e C.F. 01008540674.

- **Denuncia Inizio Attività in variante alla C.E. principale** del 19/06/2002, prot. n. 16149, relativa a variazioni di opere interne e leggere modifiche ai parapetti dei balconi ininfluenti sui parametri urbanistici e volumetrici, rilasciata dal Dirigente del 3° Settore del Comune di Giulianova al richiedente sig. Gabriele Albani in qualità di Amministratore della Società “CO.EST.CO S.r.l. con sede in Giulianova e C.F. 01008540674;
- **Dichiarazione di Idoneità Statica**, redatta in data 10/10/2002 dalla D.L., relativa alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, palazzina “D”, all’interno della Lottizzazione “Eredi Migliori” sito in Giulianova, via del Campetto / via Bellini, di proprietà della CO.EST.CO con sede in Giulianova.
- **Autorizzazione di abitabilità**, n° 79 rilasciata in data 09/12/2002, prot. N. 26266/02, relativa alla realizzazione di un edificio di civile abitazione ubicato nell’ambito della lottizzazione “Eredi Migliori” denominata Palazzina “D” sita in Giulianova Paese, via Bellini.

Agli atti del Comune non si rintracciano altre pratiche (condoni edilizi e/o concessioni a sanatoria) relative al fabbricato oggetto di stima.

#### **d5) Situazione urbanistica**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, variante generale del P.R.G. del Comune di Giulianova (TE), l'area oggetto di stima (foglio 7, mapp. 938) ricade in “zona B” – di urbanizzazione novecentesca ad utilizzazione prevalentemente residenziale – “Sottozona B1” – conservazione del tessuto urbano e dei volumi edilizi esistenti, (art. 2.3.2 delle N.T.A.).

\*\*\*\*\*

#### **E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

[vedasi le allegate relazioni notarili ventennali redatte rispettivamente dai notai Dott. Fabrizio Corrente del 3 luglio 2008 [per conto della Unicredit Banca S.p.A.] e Dr. Eliodoro Giordano del 27 aprile 2009 per conto della Banca delle Marche S.p.A.].

**e1) Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 20 giugno 2001 al n° **1242** di formalità per complessivi lire 1.800.000.000 a garanzia di lire 900.000.000 a favore del Mediocredito Fondiario Centroitavia S.p.A. con sede in Ancona contro la CO.EST.Co. s.r.l. con sede in Giulianova; con le seguenti **Annotazioni**: n° **2377** del 06/11/2002 per quietanza e conferma; n° **2378** del 06/11/2002 per restrizione di beni; n° **2379** del 06/11/2002 per frazionamento in quota [alla partic. 938 sub 1 risulta attribuita una quota capitale di € 91.412,87 ed una quota ipoteca di € 182.825,74]; n° **3052** del 24/09/2008 per rinegoziazione di quota di mutuo frazionata.
- **Ipoteca legale** iscritta l' 11 aprile 2006 al n° **1615** di formalità per complessivi euro 48.552,08 a garanzia di euro 24.261,04 a favore della SOGET S.p.A. con sede in Teramo.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 10 gennaio 2007 al n° **62** di formalità per complessivi euro 30.000,00 a garanzia di euro 25.900,00 a favore della UNICREDIT Banca S.p.A. con sede in Bologna.
- **Ipoteca legale** iscritta il 17 maggio 2007 al n° **1879** di formalità per complessivi euro 46.993,80 a garanzia di euro 23.466,90 a favore della PRAGMA Riscossione S.p.A. con sede in Teramo

**e2) Trascrizioni:**

- **Conferimento in società** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 11 giugno 1997 al n° **4331** di formalità, a favore della Azienda Agricola Eredi Cesare Migliori Dina e Margherita Migliori S.r.l.

con sede in Giulianova (TE).

- **Mutamento di Denominazione e Trasferimento sede sociale** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 05 dicembre 1997 al n° **9276** di formalità, a favore della Azienda Agricola Eredi Cesare Migliori Dina e Margherita Migliori – A.M. – S.r.l. con sede in Roma (RM).
- **Convenzione Edilizia** trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 28 agosto 1998 al n° **6382** di formalità, a favore del Comune di Giulianova (TE).
- **Regolamento di Condominio** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 02 dicembre 2000 al n° **9411** di formalità, a favore e contro l'Azienda Agricola Eredi Cesare Migliori Dina e Margherita Migliori – A.M. – S.r.l. con sede in Roma (RM).
- **Atto di Compravendita** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 18 aprile 2001 al n° **3252** di formalità a favore della CO.EST.CO. S.r.l. con sede in Giulianova (TE).
- **Atto di Compravendita** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 novembre 2002 al n° **11934** di formalità, a favore di \*\*\*\*\* , coniugi in regime di comunione legale dei beni.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 28 marzo 2008 al n° **3286** di formalità, a favore della Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO).
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 21 gennaio 2009 al n° **911** di formalità, a favore della Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona (AN).

\*\*\*\*\*

**F) DESCRIZIONE DEL BENE:**

**f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra (o rialzato) rispetto alla via di accesso principale appartenente ad un fabbricato di maggiore consistenza ad uso residenziale elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada, destinato a locale tecnico con copertura a falde inclinate rivestita in tegole in laterizio, apparentemente in buone condizioni, sito nel Comune di Giulianova (TE), località Giulianova Paese, via Vincenzo Bellini n. 8/E.

All'unità immobiliare in oggetto, sita al piano terra (o rialzato) e distinta con l'interno 1, si accede mediante androne e vano scala condominiali ed è distinta da soggiorno-pranzo, angolo cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni oltre a spazio esterno ad uso esclusivo in parte pavimentato ed in parte lasciato a giardino ubicato lungo i lati sud ed ovest del fabbricato. Al piano sottotetto del medesimo fabbricato, è situato un locale ad uso cantina - ripostiglio a cui si accede tramite vano scala condominiale mentre al piano strada risulta localizzato un posto auto scoperto in adiacenza all'ingresso principale del fabbricato, sul fronte principale.

Le stanze principali dell'unità abitativa si presentano di buona metratura in pianta con un'altezza netta da pavimento a soffitto di circa mt. 2,73; esse risultano interamente intonacate e tinteggiate; gli infissi interni risultano realizzati in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera; il sistema di oscuramento è del tipo ad avvolgibile in listelli di pvc. La pavimentazione è in elementi di monocottura; i bagni presentano un adeguato numero di sanitari di discreta fattura (lavabo, vasca, bidet, wc e piatto doccia) con pavimento e rivestimento coordinati in ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente. Il tipo di prese ed interruttori (forse anche i cavi sotto traccia), da un semplice esame a vista, rende l'impianto conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento, di cui esiste la certificazione di conformità alla normativa vigente, è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore ubicati in su un lato est del balcone principale mentre i corpi scaldanti sono prevalentemente in elementi di ghisa. Esistono gli impianti televisivo e telefonico e l'allacciamento alla fognatura comunale e quella del gas metano.

\*\*\*\*\*

### **G) MISURAZIONE:**

Si è effettuato il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegni in allegato.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri di confine con altre proprietà, di 1/4 della superficie del locale sottotetto, di 1/3 della superficie esterna pavimentata e di 1/10 dell'area di pertinenza esterna adibita a giardino.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

#### Alloggio (piano terra o rialzato):

superficie calpestabile (S.U.)	circa mq.	86,95
superficie commerciale	circa mq.	98,45

#### Locale cantina (piano sottotetto):

superficie lorda abitabile	circa mq.	23,80
superficie commerciale (1/4)	circa mq.	5,95

#### Area Esterna ad uso esclusivo pavimentata:

superficie calpestabile	circa mq.	64,20
superficie commerciale (1/3)	circa mq.	21,40

#### Area Esterna ad uso esclusivo adibita a giardino:

superficie calpestabile (S.U.)	circa mq.	37,00
superficie commerciale (1/3)	circa mq.	3,70

**Totale superficie commerciale      circa mq. 129,50**

Posto auto scoperto (piano strada):

superficie totale (S.U.)                      circa mq. 12,75

\*\*\*\*\*

#### **H) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

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 dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.

Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali.

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: buono. Il bene in oggetto è ubicato nel centro abitato di Giulianova paese, centro turistico della costa adriatica, con presenza di notevoli insediamenti residenziali e commerciali.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile in oggetto sorge all'interno di un lotto residenziale del centro abitato di Giulianova paese, in prossimità di una strada di collegamento tra la costa e l'entroterra, dalla quale, in breve tempo, è

possibile raggiungere le principali località cittadine e turistiche limitrofe ed il casello autostradale dell'A14 a Mosciano Sant'Angelo.

- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona compresa tra fascia costiera e quella collinare.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

**i2) intrinseche:**

- 1) Accessibilità: discreta; l'area prospiciente il fabbricato è facilmente accessibile con autoveicolo con buona possibilità di parcheggio.
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva dei locali abitativi risulta discreta con razionale distribuzione degli ambienti e giusta separazione tra zona giorno e zona notte.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e del gas: al momento attuale efficiente; esiste il certificato di conformità dell'impianto termo-idraulico, scarichi e gas metano suddetti in base all'art. 7 della Legge 46/1990 e s.m.i.
- 4) Grado di rifinitura: ordinario; pavimenti e rivestimenti in ceramica; infissi interni in legno ed esterni in alluminio con vetro camera ed avvolgibili in pvc in normali condizioni d'uso e manutenzione; impianti sanitari e rubinetterie ordinarie, impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti in ghisa di buona qualità.
- 5) Stato di manutenzione: discreto.
- 6) Esposizione: discreta, sui lati adiacenti sud ed ovest.
- 7) Salubrità: sufficiente circolazione d'aria all'interno dell'abitazione, con esposizione su lati adiacenti.
- 8) Panoramicità: non ottimale, con vista su strada di lottizzazione ed area di

pertinenza esclusiva.

9) Dotazione di aree e spazi condominiali di pertinenza, dell'androne, vano scala, locali tecnici come beni comuni non censibili oltre che di porzione di corte esterna ad uso esclusivo in parte pavimentata ed ubicata sui lati ovest e sud del fabbricato.

10) L'intero edificio ed il bene pignorato risultano regolarmente edificati in virtù di regolari concessioni edilizie e autorizzazione di abitabilità.

11) Disponibilità: l'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti \*\*\*\*\* che lo abitano stabilmente insieme alla propria figlia neonata; sono presenti al suo interno vari oggetti e l'arredamento completo. I debitori eseguiti hanno richiesto all'ill.mo G.E. dott.ssa Stefania Cannavale l'autorizzazione all'occupazione dell'immobile suddetto fino al decreto di trasferimento che sarà quindi sottoposta prontamente all'attenzione del G.E. in fase di udienza di vendita.

Lo scrivente, inoltre, fa presente che la collaborazione con i debitori eseguiti è stata finora buona avendo ricevuto ogni informazione utile per l'espletamento dell'incarico.

\*\*\*\*\*

#### **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. Attualmente il valore commerciale dell'unità immobiliare con annessa porzione di area esterna ad uso esclusivo, siti nel centro abitato di Giulianova paese, è di circa **800,00 a metro quadrato.**

L'unità abitativa con il relativo annesso sottotetto, si aggirerebbe, quindi, intorno ad **€ 103.600,00**

Per il posto auto scoperto il prezzo si aggira intorno ad **€ 6.400,00**

\*\*\*\*\*

**M) PROPOSTA DI VENDITA:**

Lotto unico.

\*\*\*\*\*

**N) REGIME FISCALE:**

Il bene risulta ad uso personale ed è quindi soggetto a Tassa di Registro.

\*\*\*\*\*

**O) GESTIONE**

Il bene non risulta soggetto a contratti di locazione e/o altri vincoli ed è attualmente occupato dai debitori esecutati, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Risultano presenti all'interno dell'unità immobiliare diversi oggetti di arredo. Per quanto riguarda i pagamenti delle rate ICI e delle altre utenze (acqua, luce, gas, condominio, ecc) \*\*\*\*\* ha dichiarato a verbale durante il sopralluogo avvenuto in data 02 febbraio 2009, che tali utenze risaltano regolarmente pagate.

\*\*\*\*\*

**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 pignoramento e intestazione catastale attuale.
- 2) L'intero fabbricato oggetto di pignoramento risulta regolarmente edificato in virtù di regolari concessioni edilizie e/o permessi di costruire.
- 3) Il bene oggetto di esitazione non è soggetto a contratto di locazione e/o altri vincoli; risulta attualmente occupato dai debitori esecutati che hanno richiesto al G.E. l'autorizzazione alla sua occupazione fino alla firma del Decreto di Trasferimento.

- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.
- 5) Il bene non necessita di alcun intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 6) **Il valore** commerciale complessivo dell'intera unità abitativa sottoposta a pignoramento è stimato in complessivi **110.000,00 euro**.

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 è determinabile in **euro 77.000,00 (settantasettemila/00 euro)** considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Teramo, 25 maggio 2009

Il C.T.U.

Dott. arch. Marco Di Giuseppe Cafà

---