

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Esecuzione immobiliare**  
**N. 230/06**

*Procedura esecutiva immobiliare n. 230/06*

\*\*\*\*\*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

***Oggetto : Dall'atto di pignoramento del 07.08.2006 si evince:***

**1. Immobile di proprietà**

“- appezzamento di terreno con sovrastante opificio artigianale da cielo a terra,sito in Teramo alla località Villa Tofo Sant'Eleuterio,confinante con strada comunale,proprietà xxxx, proprietà xxxxx, proprietà xxxx,proprietà xxxxxxx, xxxxx e xxxxx ,fosso Cioppi,salvo se altri o variati.

L'appezzamento di terreno si riporta nel NCT di detto Comune al foglio 21,particelle 47,di are 49,31 (Ente Urbano),720,di are 18,70, R.D. 7,73 e R.A. Euro 7,73 e 722 di are 08,30, R.D. Euro 2,57 e R.A. Euro 3,21.

“- appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato da cielo a terra,sito in Teramo alla località Villa Tofo,confinante con strada comunale,altra proprietà di xxxx xxxx e xxxx xxxx, xxxxx xxxxxxx salvo se altri o variati.

Il fabbricato,che è costituito da un piano primo interrato,da un piano terra e da un piano primo, si riporta nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 21,particelle 176/1,frazione Villa Tofo,piano S1-T,z.c. 2,categ.A/2,classe 3,vani 8,R.C. Euro 661,06 e 176/2,frazione Villa Tofo,piano 1,z.c. 2, categ.A/2,classe 2, vani 6, R.C. Euro 418,33.

L'appezzamento di terreno si riporta nel N.C.T. di detto Comune al foglio 21, particella 176, di are 04,86 (Ente Urbano).

“- appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato da cielo a terra, sito in Teramo, località Tofo Sant'Eleuterio, confinante con proprietà Cerino Mario, Sottanelli Domenico, strada comunale, strada privata salvo se altri o variati.

Il fabbricato, che è costituito da un piano primo interrato, da un piano terra, da un piano primo, da un piano secondo, e da un piano terzo, si riporta nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 21, particelle 267/6 graffata con la particella 267/15, contrada Tofo Sant'Eleuterio, piano 1S-1-interno 1, z.c. 2, categ. A/2, classe 3, vani 7, R.C. Euro 578,43; 267/7 graffata con la particella 267/16, località Tofo Sant'Eleuterio, piano 1S-1, interno 2, z.c. 2, categ. A/2, classe 3, vani 7, R.C. Euro 578,43; 267/8 graffata con la particella 267/14, contrada Tofo Sant'Eleuterio, piano 1S-2, interno 3, z.c. 2, categ. A/2 classe 3, vani 7, R.C. Euro 578,43; 267/17, contrada Tofo Sant'Eleuterio, piano T, z.c. 2, categ. C/3, classe 1, mq.215, R.C. Euro 455,26; 267/18, contrada Tofo Sant'Eleuterio, piano S1, z.c. 2, categ. D/8, R.C. Euro 2.974,79 e 267/19, contrada Tofo Sant'Eleuterio, piano 3, z.c. 2, categ. A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. Euro 162,68.

L'appezzamento di terreno si riporta nel N.C.T. di detto Comune al foglio 21 particella 267, di are 32,50 (Ente Urbano).

-----

Lo Scrivente con studio in Teramo, Via Romolo Di Giovannantonio n.9 - C.da Mezzanotte - 64100 Teramo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n.91, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 09.02.2007 lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nonché Ausiliario alla vendita del bene. Espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

#### 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.

## **SCHEDE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI**

*Dall'esame del 12.02.2007 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio del Comune di Teramo, l'esponente ha preso atto che TUTTI I BENI PIGNORATI **sono provvisti** di SCHEDE CATASTALI, Elaborati planimetrici, certificati catastali che si allegano e fanno parte integrante e sostanziale della relazione.*

*Le opere realizzate oggetto di pignoramento, salvo modifiche di lieve entità, sono CONFORMI alle planimetrie riportate nelle schede catastali.*

## **LOTTO N.1 (UNO) e LOTTO N. 2 (DUE)**

*Appezamento di terreno con sovrastante fabbricato urbano distinto al N.C.E.U. al foglio 21 particelle 176 sub 4 (ex 176 sub 1 e sub 2) contrada Villa Tofo, superficie catastale **mq. 248,00** con rendita catastale € 826,33, vani 10,00, piani T.-1S ,cat. A/2, e particella 176 sub 5 ( ex 176 sub 1 e sub 2) piani 1 e 1S con rendita catastale € 522,91, categ. A/2, vani 7,5, superficie catastale **mq 164,00** . L'area su cui insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 21 particella 176 (Ente Urbano) di mq.486*

*Per i lotti nn.1-2 è stata rilasciata dal Comune di Teramo una LICENZA di Costruzione in data NON specificata n. 8816, esaminata la domanda del 06.03.1970, visto il progetto redatto*

*Le piantine di progetto CORRISPONDONO a quanto realizzato ed alle schede catastali.*

.

## **LOTTO N. 1**

*Distinto al N.C. E.U. al Fg. 21-mappale 176 sub 4 R.C.826,33 €, vani 10*

**1. PIANTA PIANO TERRA ( H= 2,95 ml.) (fg.21 p.lla 176/4 TE)**

*-Appartamento con ingresso, sala tinello, cucina, quattro camere da letto ,bagno, W.C. ripostiglio, tre balconi, con infissi in abete per mq. 220,00 circa*

*-Scalinata mq. 24,00 circa in pietra di Trani*

*-Balconi (Tre) mq. 25,00 circa*

*L'appartamento, dotato di radiatori in ghisa, è sprovvisto di caldaia.*

*Attualmente lo appartamento sito al piano terra ed i due fondaci al piano primo sottostrada, risulta DISABITATO.*

**2. PIANO PRIMO SOTTOSTRADA ( fg. 21 p.lla 176/4) ( H= 2,30ml.)**

*- Due Fondaci per complessivi mq. 80,00 circa*

*- Scalinata mq. 18,00 circa*

*Il fondaco esposto a Nord Est, di fatto, è Taverna con camino, W.C. con rivestimento delle pareti in pino di Svezia, porta in stile inglese, di area mq. 40,00 circa.*

*Il fondaco esposto a sud ovest ha pavimento in mattonelle di gres ,porta in ferro, tinteggiatura normale, con tubazioni all'interno di mq. 40,00 circa*

*Alla palazzina di colore giallo, ben conservata si accede mediante un cancello in ferro ad una stradina che porta ad una scalinata.*

*Inoltre esiste un ingresso autonomo, indipendente, per l'appartamento del Lotto N.1.*

## **Rete fognaria**

### **DA PRECISARE:**

***1.La rete fognaria della palazzina è collegata con l'impianto dell'Opificio Artigianale limitrofo e mediante Pompa di sollevamento i liquami vengono immessi alla rete fognaria comunale con aggravio di costi di manutenzione ed energia.***

***Se in futuro i proprietari della palazzina e dell'opificio artigianale saranno persone fisiche diverse occorrerà tagliare la rete idrica per separarla da quella dell'opificio e mettere una pompa per renderla autonoma con aggravio di costi.***

*2.All'esterno della palazzina (vedasi planimetria catastale allegata e colorata in giallo) l'area scoperta facente parte dello appezzamento di terreno (fg.21 p.lla 176 di mq. 486 (Ente Urbano) è stata bonariamente utilizzata per accedere anche all'opificio in quanto i proprietari dell'area erano anche gli stessi dell'opificio.*

*Se in futuro i proprietari saranno diversi, nascerà un problema di accesso all'Opificio artigianale.*

*Sulla strada sono ben visibili delle lastre di pietra con scritte "Proprietà privata" che di fatto delimita la carreggiata stradale pubblica da quella privata.*

*Per i motivi sovraesposti è bene che i curatori fallimentari dell'opificio tengano presente quanto asserito.*

### **STIMA DEL LOTTO N.1**

*L'appartamento risulta libero anche da mobili MA va tinteggiato e rifinito.*

*(mq. 224 appartamento + 1/3 25 balconi + 1/3 80-due fondaci di cui uno a taverna)*

*Mq. 250 circa x 800 €/mq. = 200.000 €*

*Abbattimento 20% per vizi e difetti*

*Valore Stimato: (0,80 x 200.000 )= 160.000 €*

*Valore di procedura comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) = (0,70 x 160.000 + 2.000)= 114.000 EURO*

### **LOTTO N. 2**

*3. PIANO PRIMO Fg.21 p.lla 176/5) (H= 2,85 ml.) vani 7,5, z.c. 2, categ. A/2, classe 2, R.C. 522,91 €*

*- Appartamento con scalinata ,ingresso, due camere da letto, due terrazze, tinello, cucina, sala, bagno, corridoio, , tre balconi e balconcino con superficie catastale di mq. 164,00 CIRCA.*

*- Le terrazze hanno una superficie di mq. 48 circa cadauna, i tre balconi e balconcino hanno superficie complessiva di mq. 25*

4. PIANO PRIMO SOTTOSTRADA 8 fg.21 p.lla 176/5) ( H0 2,30 ml.)

- Fondaco mq. 35,00 circa
- Scalinata interna mq. 18,00 circa

*Le rifiniture e gli impianti sono identici allo appartamento del Lotto n.1 MA l'appartamento è dotato di due ampie terrazze ben conservate.*

### **STIMA DEL LOTTO N. 2**

*Appartamento locato con contratto di locazione del 09.12.05 della durata di anni sei e corrispettivo di 350,00 Euro mensili*

*( mq. 130 + 120/3 Due terrazze e fondaco) = 170 mq. circa*

*(170 mq. x 900 €/mq.) = 153.000 Euro*

*Abbattimento 20% per vizi e difetti*

*(0,80 x 153.000) = 130.000 Euro in c.t.*

*Valore di procedura comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €)*

*(0,70 x 130.000 + 2.000)= **93.000 EURO***

### **Rete fognaria**

#### **DA PRECISARE:**

*1.La rete fognaria della palazzina è collegata con l'impianto dell'Opificio Artigianale limitrofo e mediante Pompa di sollevamento i liquami vengono immessi alla rete fognaria comunale con aggravio di costi di manutenzione ed energia.*

*Se in futuro i proprietari della palazzina e dell'opificio artigianale saranno persone fisiche diverse occorrerà tagliare la rete idrica per separarla da quella dell'opificio e mettere una pompa per renderla autonoma con aggravio di costi.*

*2.All'esterno della palazzina (vedasi planimetria catastale allegata e colorata in giallo) l'area scoperta facente parte dello appezzamento di terreno (fg.21 p.lla 176 di mq. 486 (Ente Urbano) di proprietà dei coniugi xxxxxx (2/3) e xxxxx (1/3) è stata*

*bonariamente utilizzata per accedere anche all'opificio in quanto i proprietari dell'area erano anche gli stessi dell'opificio.*

*Se in futuro i proprietari saranno diversi, nascerà un problema di accesso all'Opificio artigianale.*

*Sulla strada sono ben visibili delle lastre di pietra con scritte "Proprietà privata" che di fatto delimita la carreggiata stradale pubblica da quella privata.*

*Per i motivi sovraesposti è bene che i curatori fallimentari dell'opificio tengano presente quanto asserito.*

*2. L'appartamento risulta in LOCAZIONE, prezzo convenuto ed accettato 350,00 € mensili mediante versamento .*

*3. NON risulta allo scrivente che il contratto sia stato registrato anche se durante la visita di sopralluogo del 21.02.2007 lo scrivente ha preso atto che l'appartamento era occupato.*

*4. Si allega alla perizia fotocopia del contratto di locazione. La data riportata nel contratto di locazione ( 09.12.2005) risulta antecedente alla data di trascrizione del Pignoramento (29.09.2006)*

*Per i lotti nn.1-2 è stata rilasciata dal Comune di Teramo una LICENZA di Costruzione in data NON specificata n. 8816, esaminata la domanda del 06.03.1970,*

*Le piantine di progetto CORRISPONDONO a quanto realizzato ed alle schede catastali.*

.

### **LOTTE N.TRE-QUATTRO-CINQUE-SEI-SETTE-OTTO-NOVE**

*Apprezzamento di terreno con sovrastante fabbricato urbano in Teramo ,c.da Tofo Sant'Eleuterio, distinto al N.C.E.U. al foglio 21 particelle 267/6 graffata con la part. 267/15,piani 1-1S,cat.A/2, vani 7,0, con rendita catastale € 578,43, 267 sub 7 graffata con la part. 267/16,vani 7, R.C. € 578,43; 267 sub 8 graffata con la part. 267/14,piani 2-1S- vani 7, R.C. 578,43; 267 sub 17 cat. C/3,mq.215,con rendita catastale € 455,26; 267 sub 19, cat. A/3 vani 3,5, con R.C. € 162,68,*

*(per il mappale 267 sub 18,pignorato, si precisa che in data 22.11.2004 è stato soppresso ed ha costituito i seguenti mappali: 267 sub 20 BCNC,21,22)*

**267 sub 21 categoria D/7, piani 1 S, con R.C. € 970,00, 267 sub 22, cat. D/7, con R.C. 1.832,00, piani 1 S ;**

*L'area su cui insiste il fabbricato , unitamente a quella annessa pertinenziale, è distinta in N.C.T. al foglio 21, particella 267, Ente Urbano, di mq. 3.250.*

**DA PRECISARE che il terreno annesso pertinenziale al fabbricato, distinto al C.T. al Fg. 21 m avanzate da terzi, appale 267 (Ente Urbano) risulta oggetto di richiesta di USUCAPIONE.**

*Dalla visita dello scrivente del 21.02.2007 ( come visibile dalle foto) si è constatato che il terreno NON risulta coltivato o altro per cui risultano immotivate le richieste di Usucapione.*

*Per i lotti nn. 3-4-5-6-7-8 è stata rilasciata dal Comune di Teramo una CONCESSIONE EDILIZIA in data 30.12.1985 n. 3060, vista la domanda del 10.10.1986, variante in c.o. alla concessione originaria n. 767 del 22.04.1980 e successiva concessione di variante n. 1819 del 22.05.1982.*

*L'opera realizzata corrisponde al progetto approvato ed alle relative schede catastali.*

*In data 25.02.1998 n. 453 è stata rilasciata una CONCESSIONE IN SANATORIA per la realizzazione di un appartamento al piano sottotetto (LOTTO N. 9 – mansarda-)*

### **LOTTO N. 3**

1. **PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (Fg. 21 p.lla 267 sub 21- Categoria D/7) (H= 3,80 ml.) Piano S1**
  - Laboratorio artigianale con due spogliatoi e due W.C. mq. 209 CIRCA
  - Ingresso comune mq. 50 CIRCA
  - Scalinata mq 24,00 CIRCA

### **STIMA DEL LOTTO N.3**

**Il laboratorio artigianale risulta IN LOCAZIONE come da contratto registrato a Teramo il 07.11.2004 n. 2930**

*. Nel contratto è riportato erroneamente i dati catastali Foglio 21 numero 267 subalterno 18 mentre il subalterno risulta il 21 ( il subalterno 18 è stato soppresso in data 22.11.2004 ed ha costituito i mappali 267 sub 20 BCNC ,21,22). Durata del contratto anni sei con corrispettivo mensile di 700 €*

$(\text{mq. } 209 \times 500 \text{ €/mq.}) = 104.500 \text{ €}$

*Abbattimento per vizi e difetti (- 20%)*  $(0,80 \times 104.500) = 83.600 \text{ €}$

**Valore di procedura** *comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) =  $(0,70 \times 83.600 + 2.000) =$*  **60.000 EURO in c.t.**

### **LOTTO N.4**

2. *PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA ( fg. 21 ,part. 267 sub 22- categoria D/7)*

- *Laboratorio Artigianale m con due spogliatoi e due W.C. mq. 400,00 circa*

*Allo stato risulta libero, vuoto ed inutilizzato. I pavimenti sono del tipo industriale, le porte in lamiera zincata.*

### **STIMA DEL LOTTO N.4**

$(\text{mq. } 400 \times 500 \text{ €/mq}) = 200.000 \text{ €}$

*Abbattimento per vizi e difetti (30%)*

*Valore Stimato*  $(0,70 \times 200.000) = 140.000 \text{ €}$

**Valore di procedura** *comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) =  $(0,70 \times 140.000 + 2.000) =$*  **100.000 EURO**

### **LOTTO N. 5**

3. *PIANTA PIANO PRIMO ( Fg. 21-p.lla 267 sub 6 graffata con la 267 sub 15),vani 7, R.C. € 578,43 –interno 1-,cat. A/2, piani 1- (Scheda catastale in parte illegibile)*

- Appartamento con terrazza mq. 105,00 circa costituito da sala, cucina,, due camere, due bagni uno con doccia e l'altro con vasca, piccolo fondaco, sufficientemente rifinito, pavimenti in ceramica bianca ,riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio con rete metanifera, infissi in alluminio ,porte in legno frassino, ,tinteggiatura a tinta lavabile, scalinata con corrimano in legno e rivestimento in pietra Trani
- Terrazza mq.58,00 circa con pavimento in gres bianco di formato(10 x20 ) cm.
- Vano scala mq. 20 circa

L'immobile risulta **LOCATO** come da contratto del 20.10.1986, con durata quinquennale, prezzo di locazione L. 3.240.000 annue pari a L. 270.000 mensili registrato a Teramo in data 20.10.1986 con firma del Sig. Giovanni Di Nucci .Attualmente il Canone di locazione mensile è di 230,98 €.

### **STIMA DEL LOTTO N.5**

( mq. 105 circa App. x 58/3 terrazza) = mq. 127

( 127 x 900 €/mq.) = 114.000 €

Abbattimento per vizi 15%

Valore stimato (0,85 x 114.000) = 96.900 €

**Valore di procedura** comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) = (0,70 x 67.830 + 2.000)= **70.000 EURO in c.t.**

### **LOTTO N.6**

4. PIANTA PIANO PRIMO ( Fg.21 p.lla 267 sub 7 graffata con la 267 sub 16),vani 7, R.C. € 578,43, interno 2, Cat. A/2, piani 1-

(Scheda catastale in parte illegibile)

- Appartamento simmetrico ed identico al precedente del Lotto n. 5 mq. 105,00 circa
- Terrazza simmetrica alla precedente mq. 58 circa

*Esiste la formalità LOCAZIONE ULTRANOVENNALE n. 1557 del 07.02.2006 (atto del 03.02.2006 rep. 217551) , riguardante l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 21 p.lla 267 sub 7 (graffata con la 267 sub 16) , con durata locazione anni 15 (quindici.)*

*L'unità immobiliare è adibito a studio ,ben rifinito con pavimenti in ceramica,porte infrassino,infissi in alluminio,riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio asservito con scalinata con scorrimano in legno e rivestimento in pietra di Trani con tinteggiatura a tinta lavabile.*

*Contratto di locazione Rep. N. 217.551 Racc. 42267 del 03.02.2006 registrato a Teramo il 07.02.2006 n. 273, trascritto il 07.02.2006 n. 2431, reg. part. N. 1557 quindi antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 29.09.2006.anone di locazione 1.920,00 € annui pari a 160,00 € mensili.*

### STIMA DEL LOTTO N.6

*E' simmetrico al lotto n.5 MA identico*

*Valore stimato  $(114.000 \times 0,85) = 96.900 \text{ €}$*

*Valore di procedura comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro  $(2.000 \text{ €}) = (0,70 \times 96.900 + 2.000) = 70.000 \text{ EURO}$  in c.t.*

### LOTTO N. 7

*5. PIANTA PIANO 2- 1 S- (Fg. 21-p.lla 267 sub 8 graffata con la particella 267 sub 14, vani 7, R.C. € 578,43, cat. A/2,*

*- Appartamento mq. 110,00 circa sala, cucina, due bagni, camera da letto e cameretta, fondaco.*

*- Terrazza mq. 170 circa con pavimento in gres bianco di dimensioni  $(10 \times 20)$  cm.*

*L'appartamento risulta locato come da contratto 01.07.1994. La copia del contratto di locazione risulta sprovvisto di sottoscrizioni e registrazioni.*

Da accertamento effettuato all'Ufficio del Registro in data 22 febbraio 2007 il contratto risulta registrato in data 12.07.94 n. 1494 con durata anni quattro e corrispettivo 232 € mensili ( lire 450.000 mensili) . Attualmente il canone di locazione è di 281,06 €.

### **STIMA DEL LOTTO N.7**

( mq. 105 App. + 150/3 terrazza) = 150 mq. circa

(mq. 150 x 900 €/mq.) = 135.000

Abbattimento per vizi e difetti 20%

Valore stimato (135.000 x 0,80) = 108.000 €

**Valore di procedura** comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) = (0,70 x 108.000+ 2.000)= **77.000 in c.t. Euro**

### **LOTTO N. 8**

6. PIANTA PIANO TERRA ( Fg. 21-p.lla 267 sub 17 - categoria C/3 classe 1, mq.215 con R.C. €455,26 ) ( H= 3,45 ml.)

- Laboratorio Artigianale mq. (8,60 x 25,00) = 215,00 mq. CIRCA

- Due W.C. mq 4,50 circa

Il sig. xxxxxxxx ha fornito copia di concessione in bollo in **COMODATO** ad uso commerciale a tempo indeterminato non specificando se trattasi di comodato gratuito.

Attualmente l'immobile è adibito a Spaccio aziendale.

Da ricerca effettuata all'Ufficio del Registro di Teramo in data 22.02.2007 il contratto di comodato a tempo indeterminato s.r.l. è stato registrato in data 16.02.2000 n. 422. NON è stato indicato il corrispettivo né si evince se trattasi di comodato gratuito.

### **STIMA DEL LOTTO N. 8**

( mq. 215 circa x 650 €/ mq. = 139.750 €

*Abbattimento per vizi e difetti (- 15%)*  
*Valore stimato (0,85 x 139.750) = 118.700 €*

*Valore di procedura (- 30%) comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) = (0,70 x 118.700 + 2.000)= **85.000 EURO***

## **LOTTO N. 9**

7. *PIANTA PIANO SOTTOTETTO (Fg. 21- p.lla 267 sub 19-piano 3°,vani 3,5 con R.C. 162,68, Cat. A/3,classe 2, )*

- ***Mansarda*** con ingresso soggiorno, camera da letto, ripostiglio sottotetto, bagno, cucinino, sala, mq.58 circa. Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, finestra a vasistas sulla falda di tetto.

*L'Esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato LOCATO con contratto di locazione del 10.05.2005 per una durata di locazione di quattro anni e attualmente il conduttore, senza togliere i mobili, non paga da diversi mesi il canone di locazione ed è andato via portandosi dietro le chiavi dello appartamento.*

*Da ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro di Teramo in data 22.02.07 il contratto di locazione è stato registrato in data 18.05.05 n. 1304 con durata di anni quattro e corrispettivo mensile di 210 €*

***In data 28.02.1995 è stata presentata al Comune di Teramo domanda di condono.***

***In data 25.02.1998 n. 453 è stata rilasciata una CONCESSIONE IN SANATORIA per la realizzazione di un appartamento al piano sottotetto (LOTTO N. 9 –mansarda-)***

## **STIMA DEL LOTTO N. 9**

*( mq. 58,00 circa mansarda x 900 €/ mq.) = 52.000 €*

*Abbattimento per vizi (-15%)*

*Valore stimato ( 52.000 x 0,85) = 44.000 €*

*Valore di Procedura (-30%) ( 44.000 x 0,70) = 31.000 in c.t.*

*Valore di procedura comprensivo delle cancellazioni delle formalità.pagamento ICI, TARSU e quant'altro (2.000 €) = (0,70 x 44.000 + 2.000)= 33.000 Euro*

### **Lotto N. 10**

*Porzione di appezzamento di terreno di circa (3.250-(30x45))=1.900 mq restanti circa distinto all'origine ( prima della costruzione) al C. T. fg. 21 part. 267 – Ente Urbano-*

*L'Esecutato ha dichiarato al C.T.U. che il sopracitato terreno ha avuto una richiesta di possesso per usucapione da parte del non meglio individuato Sig Scartozzi Umberto*

### **STIMA DEL LOTTO n. 10**

*(1.900 mq.-restante terreno dai 3.250 mq. originari- x 10,5 € /mq) = 20.000 €*

*Valore stimato 20.000 €*

*Valore di procedura ( 0,70 x 20.000) = 14.000 €*

### **• Confini catastali**

### **LOTTI N. 1 e N. 2**

*L'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato sito in Teramo in Tofo Sant'Eleuterio dei coniugi xxxxxxxx per 2/3 e xxxxxxxx per il restante della piena proprietà confina con strada comunale, Falini Francesco, salvo se altri o variati*

**LOTTI NN. 3-4-5-6-7-8-9-10**

*L'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato sito in Tofo Sant'Eleuterio nel Comune di Teramo confina con proprietà Cerino Mario, Sottanelli Domenico, strada comunale, strada privata salvo se altri o variati.*

#### **d4 ) Situazione edilizia**

*Per i lotti nn. 3-4-5-6-7-8 è stata rilasciata dal Comune di Teramo una CONCESSIONE EDILIZIA in data 30.12.1985 n. 3060, vista la domanda del 10.10.1986, variante in c.o. alla concessione originaria n. 767 del 22.04.1980 e successiva concessione di variante n. 1819 del 22.05.1982.*

*L'opera realizzata corrisponde al progetto approvato ed alle relative schede catastali.*

*Per la mansarda (Lotto n.9) è stata rilasciata dal Comune di Teramo una Concessione in Sanatoria in data 25.02.1998 n.453 .*

*Come risulta dalla documentazione fornita allo scrivente dall'esecutato e da visure effettuate presso l'ufficio tecnico , settore edilizia privata, del comune di Teramo ,*

*Per i lotti nn.1-2 è stata rilasciata dal Comune di Teramo una LICENZA di Costruzione in data NON specificata n. 8816, esaminata la domanda del 06.03.1970.*

*Le piantine di progetto CORRISPONDONO a quanto realizzato ed alle schede catastali.*

***In data 25.02.1998 n. 453 è stata rilasciata una CONCESSIONE IN SANATORIA per la realizzazione di un appartamento al piano sottotetto (LOTTO N. 9 –mansarda-)***

#### **f) Descrizioni dei beni :**

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

*I beni oggetto della stima sono situati nel Comune di Teramo in località Tofo Sant'Eleuterio di Nepezzano.*

#### **G) Misurazione**

*Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni e si è constatata la corrispondenza con la planimetria catastale.*

*Il Calcolo della superficie è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché della metà della superficie della veranda pertinente allo appartamento.*

*Il calcolo delle superfici è stato eseguito sulle schede catastali e precedentemente illustrati.*

## **G1) DATI METRICI**

### **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 : la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Per il terreno la destinazione urbanistica, la giacitura etc.)*

*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.*
- 2. Collegamenti stradali : buoni.*
- 3. Condizioni climatiche : ordinarie, tipiche della zona di collina con una certa tendenza all'umidità, afa d'estate e nebbia d'inverno.*

##### **i2) Intrinseche**

- 1. Accessibilità : discreta ; l'area di pertinenza dell'immobile è accessibile anche con veicolo.*
- 2. Funzionalità generale : discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico.*
- 3. Funzionalità degli impianti : elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento attuale è discreta.*
- 4. Grado di rifinitura : discreto ; pavimenti e rivestimenti in ceramica di qualità discreta, infissi interni ordinari, impianti sanitari e rubinetteria ordinari, impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti di discreta qualità.*
- 5. Stato di manutenzione : buono.*
- 6. Esposizione :buona*
- 7. Salubrità : sufficiente circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.*
- 8. Panoramicità buona*
- 9. Esistono licenze di costruzione e autorizzazione di abitabilità.*

*m) Proposta di vendita*

*Poiché tutte le unità immobiliari, catastalmente, sono frazionate e rappresentano ogni singolo lotto, per meglio facilitare la vendita si è preferito scegliere come singolo lotto le unità immobiliari individuabili catastalmente e già frazionate ad eccezione del Lotto n. 10 che risulta essere la parte di terreno pertinenziale al fabbricato di circa 1900 mq. e pertanto, prima della vendita del lotto n.10, bisogna procedere al **Tipo di frazionamento** dalla particella attuale originaria di mq. 3.250 (Ente Urbano)*

**LOTTI N.1 e N.2 –N.3-N.4-N.5-N.6-N.7-N.8-N.9-N.10**

*n) Regime fiscale*

*Tutti i lotti sono ad uso personale e pertanto interessati 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.*

*Teramo, li 14 Marzo 2007*

*IL C.T.U.*