

Dott.Ing. Francesco Calabrese
Via Parini 40/D
64021 Giulianova (Te)
Cell. 3476183396
Fax 0854441230

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Stefania CANNAVALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA: Esecuzione immobiliare n.598/2012 R.E.

Creditore Procedente:

contro

CTU: Dott. Ing. Francesco Calabrese

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: descrizione di stima di beni immobili composti da un fabbricato di civile abitazione su due livelli con le relative pertinenze e aree annesse, situato nel comune di Tortoreto, in provincia di Teramo, in Via Fondovalle Salinello, pignorato al sig. XXXXXXXX per i diritti di nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ e di proprietà per il restante $\frac{1}{2}$.

Lo scrivente dott. Ing. Francesco Calabrese con studio a Giulianova in via Parini 40/D, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 730, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 5 febbraio 2014 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: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE



A.	Premesso	3
B.	Dati di pignoramento	3
C.	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	3
D.	Generalità dei beni e loro disponibilità:	4
D.1	Pertinenza.....	4
D.2	Provenienza.....	5
D.3	Dati Catastali.....	5
D.4	Confini Catastali.....	7
D.5	Situazione edilizia	7
D.6	Situazione urbanistica	7
E.	Atti Pregiudizievoli:	8
E.1	Iscrizioni	8
E.2	Trascrizioni.....	8
F.	Descrizioni dei beni:	9
F.1	Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	9
G.	Misurazione	10
H.	Metodo di stima adottato	10
I.	Analisi delle caratteristiche	11
I.1	Estrinseche.....	11
I.2	Intrinseche	11
L.	Valore attribuibile ai beni	12
M.	Proposta di vendita.....	13
N.	Regime fiscale	13
O.	Gestione	13
P.	Riepilogo finale.....	14

ALLEGATO A PARTE I° - Prospetto Riepilogativo degli immobili

ALLEGATO A PARTE II° - 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 potere 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

L'unità immobiliare inerente l'esecuzione immobiliare è ubicata nel Comune di Tortoreto (Te), Via Fondovalle Salino, distinta al Catasto dei Fabbricati e dei terreni del suddetto Comune al Foglio 31, particelle nr:

- PARTICELLA	Sub.
- 177	-
- 471	-
- 472	2
- 472	3
- 472	4

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono composti da un fabbricato di civile abitazione, su due livelli con relative aree annesse e con del terreno intorno il fabbricato che fa parte dei beni pignorati, sito in Via Fondovalle Salino, Comune di Tortoreto in particolare:

- Terreno distinto al catasto dei terreni del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 177;
- Unità immobiliare ad uso rimessa sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 471;
- Unità immobiliare ad uso rimessa sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 472 sub 2;

- Unità immobiliare ad uso abitazione tipo civile sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 472 sub 3;
- Unità immobiliare ad uso abitazione tipo civile sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 472 sub 4

D. Generalità dei beni e loro disponibilità:

D.1 Pertinenza

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia dei Territorio sono state riscontrate le seguenti proprietà:

Le unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Martinsicuro al foglio 31, particelle numero:

- PARTICELLA	Sub.
- 177	-
- 471	-
- 472	2
- 472	3
- 472	4

Sono di Titolarità di

Gli immobili Sono di Titolarità di

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

per la quota di proprietà per $\frac{1}{2}$ e la quota di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

XXXXXXX a XXXXXXXX il XXXXXXXX

per la quota di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$

D.2 Provenienza

XXXXXXXX è proprietario degli immobili oggetto della procedura in virtù del seguente titolo:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/08/1989 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX I
repertorio nr. 145450 Reg. Part. 6382 Reg. Gen. 9075 Trascritto il 05/09/1989 ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA

Mediante il seguente la proprietà passava dal sig. XXXXXXXX a XXXXXXXX per diritti di 1/1 della
nuda proprietà e ai sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX per 1/2 ciascuno di diritti di usufrutto.

In seguito al decesso del XXXXXXXX si ha la situazione attuale di diritti sull'immobile.

D.3 Dati Catastali

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di TORTORETO (L307) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati e
dei terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (m ²)	RENDITA
31	471	-	C/6	U	22 m2	Euro 35,22
31	472	2	C/6	U	90 m2	Euro 144,09
31	472	3	A/2	2	7 Vani	Euro 488,05
31	472	4	A/2	2	5,5 Vani	Euro 383,47

- Intestazione degli Immobili

N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXXX	Nuda proprietà per 50/100
2	XXXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXXX	Proprietà per per 50/100
2	XXXXXXXX Nata a Il XXXXXXXX	XXXXXXXX	Usufrutto per per 50/100

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (ha)	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
31	177	SEMIN ARBOR 1	0.00.30	0,29	0,19

- Intestazione degli Immobili

N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Nuda proprietà per ½
2	XXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per ½
2	XXXXXXX Nata a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Usufrutto per ½

Esiste quindi corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale.

D.4 Confini Catastali

La proprietà oggetto della procedura confina con i seguenti:

Nord: Strada Provinciale Fondo Valle Salinello

Ovest: Strada Privata

Est Sud: Foglio 31 Particella 576

Proprietà XXXXXXXX Con Sede in



D.5 Situazione edilizia

Il Ctu ha condotto, mediante un'ispezione all'archivio dell'ufficio tecnico di Tortoreto, un controllo degli atti amministrativi riguardanti le concessioni edilizie e i certificati urbanistici inerenti il fabbricato oggetto della procedura. (Come riportato negli **Allegati**, nella sezione **Concessioni - Attività Edilizia - Urbanistica**). Il fabbricato ubicato in via Fondovalle Salino è stato ristrutturato con i seguenti titoli abitativi edilizi:

- Fabbricato Originario di epoca non definita, probabilmente di costruzione antecedente il 01 settembre 1967;
- Domanda n.23/92 "Asseverazione di opere edilizie interne" per la costruzione di opere interne per costruzioni;
- Denuncia di Inizio attività nr .51/2000 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione edilizia n. 102/02 per "Lavori di Ristrutturazione".

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Non è presente il certificato energetico. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.

La situazione edilizia è da regolarizzare.

Il fabbricato è regolarmente accatastato.

D.6 Situazione urbanistica

Secondo il PRG generale del Comune di Tortoreto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 31 particelle 177, 471, 472 sub 2,3 e 4) ricadono in zona residenziale di completamento e ristrutturazione B3.



E. Atti Pregiudizievoli:

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni (Come riportato nell'**Allegato 6, Ispezioni Ipotecarie** del 12/08/2014) effettuate all'Agenzia del Territorio inerenti gli immobili oggetti della procedura.

E.1 Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/03/2003, nr di repertorio 111939 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX, iscritta a Teramo il 02/04/2003, n. di registro generale 5886, n. registro particolare 811 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX e XXXXXXXX per un importo totale di 75.000,00 euro a garanzia di 50.000,00 euro;

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo, Sezione distaccata di Atri repertorio 46/12 del 16/02/2012, iscritta a Teramo il 13/04/2012, n. di registro generale 5566, n. registro particolare 652 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX per un importo totale di 30.000,00 euro a garanzia di 15.752,66 euro;

E.2 Trascrizioni

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Giulianova n. repertorio 598/2012 del 04/12/2012, trascritto a Teramo il 19/02/2013, n. di registro generale 2427, n. registro particolare 1889 a favore XXXXXXXX contro XXXXXXXX

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo n. repertorio 3096/2013 del 28/11/2013, trascritto a Teramo il 23/12/2013, n. di registro generale 15666, n. registro particolare 11577a favore XXXXXXXX contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

F. Descrizioni dei beni:



F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione ubicato in via Fondovalle Salino a Tortoreto in provincia di Teramo.

I beni consistono in un fabbricato da cielo a terra su due livelli con la relativa corte pertinenziale e terreno, facente parte della procedura, che completa le aree annesse.

Al piano terra si trovano i locali di sgombero, un locale rimessa attrezzi adibito ad officina, la vecchia stalla adibita a rimessa, una cantina, un magazzino e un box; all'esterno un locale per i servizi igienici.

Al piano primo troviamo di fatto due appartamento composti da:

- Ingresso, due camere, cucina e bagno
- Ingresso, zona pranzo, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e ripostiglio.

Su tutto il perimetro è presente la corte pertinenziale.

All'esterno il fabbricato si presenta in buone condizioni generali; il fabbricato è stato ristrutturato una decina di anni fa.

La struttura apparentemente presenta uno stato di manutenzione ottimo.

L'appartamento all'interno si presenta in ottimo stato di manutenzione ordinaria.

Il livello delle finiture è buono. Le porte in legno sono del tipo tamburato con finitura in impiallacciato noce. Anche i battiscopa sono in legno con medesima finitura. Il pavimento è costituito da varie tipologie, gres, marmi, graniglia di marmo.

L'interno tinteggiato con pittura bianca; la parte di angolo cottura è rivestita con piastrelle.

Il bagni è anch'esso rivestito con piastrelle e presenta un buono stato di manutenzione generale.

L'impianto elettrico così come quello termo fluidico si presentano in uno stato buono.



G. Misurazione

Per la misurazione degli immobili si è fatto riferimento alle planimetrie catastali reperite nel corso delle operazioni peritali oltre che alla documentazione originale di progetto, confrontando le stesse con i sopralluoghi sulle unità oggetto della procedura.

Si riportano le superfici degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima ubicati in Via Fondovalle Salino a Tortoreto. L'unità di misura è il metro quadrato (m²). La superficie riportata è quella netta, escluso quindi le tramezzature interne e al netto dei muri perimetrali.

Foglio	Part	Sub			
31	471	-	C/6	Rimessa Animali	22 m ² ca.
31	472	2	C/6	Rimessa	90 m ² ca.
31	472	3	A/2	Appartamento 7 Vani	93 m ² ca.
				Terrazzi/Verande	40 m ² ca.
				Piano Terra	90 m ² ca.
31	472	4	A/2	Appartamento 5,5 Vani	85 m ² ca.
				Terrazzi	24 m ² ca.
- foglio 31 part.471					
(ente Urbano)				Area Corte (esclusa impronta fabbricato incluse servitù)	1000 m ² ca.
- foglio 31 part.472					
(ente Urbano)				Area Corte (esclusa impronta fabbricato, incluse servitù)	1950 m ² ca.
31	177				
				Terreno	30 m ² ca.

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 situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e urbanistica.

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

I.1 Estrinseche

- 1) Ambiente economico e sociale: buoni. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in contrada salino, non lontano dal centro di Tortoreto lido e Giulianova.
- 2) Collegamenti Stradali: ottimi. Il fabbricato è ubicato sulla Fondovalle del Salinello.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona di costa abruzzese.
- 4) Servizi sociali e commerciali: discreti. La zona è relativamente urbanizzata, con i relativi servizi sociali e comunali, servita da alimentari, negozi, bar e scuole nelle vicinanze.

I.2 Intrinseche

- 1) Accessibilità: Ottima. L'area è accessibile sia da autoveicoli che da pedoni
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: buoni. Gli impianti elettrici e termo fluidici sono in un buono stato funzionale. Mancano dei certificati di conformità.
- 4) Grado di finitura: buona. Pavimenti e rivestimenti in ceramica sono di qualità buoni, infissi interni ordinari, infissi esterni ordinari; per i servizi gli impianti sanitari e rubinetteria ordinari, corpi scaldanti in ghisa di ottima qualità.
- 5) Stato di manutenzione: buono.
- 6) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno del negozio ordinaria.
- 7) Esposizione e panoramicità: discreta. La casa è posizionata nel fondovalle della frazione nei pressi del ponte autostradale.
- 8) Situazione edilizia: da Regolare, manca il Certificato di Agibilità
- 9) Situazione urbanistica: l'area ricade in zona B sottozona B3.
- 10) Disponibilità: l'immobile attualmente è occupato dall'esecutato, con moglie e due figli minori. Parte dell'abitazione inoltre è occupata dall'usufruttuaria dell'immobile.

L. Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Attualmente il valore a metro quadrato di un appartamento in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "normali", è pari a 800,00 – 1.000,00 euro/m².

Dato lo stato conservativo dell'immobile si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 900 euro/m² per l'unità immobiliare (balconi e portici 1/3 della superficie), 400 euro per gli spazi adibiti a rimessa, e sulla base di 3 euro/m² per tutte le superfici annesse compreso il terreno oggetto della procedura.

Foglio	Part	Sub		
31	471	-	Rimessa 400 x 22 m ² =	8.800,00 euro
31	472	2	Rimessa 400 x 90 m ² =	36.000,00 euro
31	472	3	Appartamento 900 x 93 m ² =	83.700,00 euro
			Terrazzi/Verande 900x (40/3) m ² =	12.000,00 euro
			Piano Terra 500 x 90 m ² =	45.000,00 euro
31	472	4	Appartamento 900 x 85 m ² =	88.200,00 euro
			Terrazzi 900x (24/3) m ² =	7.200,00 euro
- foglio 31 part.471 (ente Urbano)			Area Corte 3 x 1000 m ² =	3.000,00 euro
- foglio 31 part.472 (ente Urbano)			Area Corte 3 x 1950 m ² ca.	5.850,00 euro
31	177		Terreno 3 x 30 m ² ca.	90 euro

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a 289.840 euro.

M. Proposta di vendita

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di **UNICO LOTTO**

La stima orientativa per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni è riportata di seguito

(Esclusi diritti):

1) Ipoteca Volontaria n. di registro generale 5286, n. registro particolare 811	(Esclusi diritti notarili)35,00 =	35,00 euro
2) Ipoteca giudiziale n. di registro generale 5566, n. registro particolare 652	15.752,66 x 0.5% + 30.000,00 x 2% + 59,00+ 35,00 =	772,76 euro
3) Pignoramento nr. di registro generale 2427, nr. registro particolare 1889		294,00 euro
4) Pignoramento nr. di registro generale 15666, nr. registro particolare 11577		294,00 euro
Totale		1.395,76 euro

N. Regime fiscale

I terreni oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

O. Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente abitati dall'esecutato con la propria famiglia, moglie e due figli minori e dalla madre usufruttuaria. Non sono soggetti inoltre a rate condominiali.

P. Riepilogo finale



Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo di seguito:

- 1) diritti di nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ e di proprietà per il restante $\frac{1}{2}$ degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare ubicati nel comune di Tortoreto e contraddistinti al Catasto dei Fabbricati al foglio 31 particella 177, 471, 472 sub. 2, sub 3 e sub 4;
- 2) Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramenti e partita catastale attuale;
- 3) La licenza di concessione edilizia è da regolare; manca l'autorizzazione di agibilità e certificato energetico;
- 4) I beni sono liberi e sono in custodia al Tribunale; sono soggetti a rate condominiali;
- 5) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
- 6) I beni sono ad uso personale e soggetti a tassa di registro;
- 7) Il valore commerciale dell'immobile è stimato in 289.840,00 euro
- 8) 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 230.000,00** considerando nell'abbattimento complessivo anche quello relativo all'usufrutto (20% circa) 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 ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Giulianova, lì 12 agosto 2014

Il CTU e custode

Dott.Ing. Francesco Calabrese



Dott.Ing. Francesco Calabrese
Via Parini 40/D
64021 Giulianova (Te)
Cell. 3476183396
Fax 0854441230

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Stefania CANNAVALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA: Esecuzione immobiliare n.598/2012 R.E.

Creditore Procedente:

contro

CTU: Dott. Ing. Francesco Calabrese

ALLEGATO A
PARTE I

ELABORATI E ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI
RIEPILOGATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono composti da un fabbricato di civile abitazione, su due livelli con relative aree annesse e con del terreno intorno il fabbricato che fa parte dei beni pignorati, sito in Via Fondovalle Salino, Comune di Tortoreto in particolare:

- Terreno distinto al catasto dei terreni del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 177;
- Unità immobiliare ad uso rimessa sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 471;
- Unità immobiliare ad uso rimessa sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 472 sub 2;
- Unità immobiliare ad uso abitazione tipo civile sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 472 sub 3;
- Unità immobiliare ad uso abitazione tipo civile sita nel comune di Tortoreto in via Fondovalle Salino, distinta al catasto dei Fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 31, particella 472 sub 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di TORTORETO (L307) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati e dei terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (m ²)	RENDITA
31	471	-	C/6	U	22 m2	Euro 35,22
31	472	2	C/6	U	90 m2	Euro 144,09
31	472	3	A/2	2	7 Vani	Euro 488,05
31	472	4	A/2	2	5,5 Vani	Euro 383,47

- Intestazione degli Immobili

N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
---	-----------------	----------------	-----------------------

1	XXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Nuda proprietà per 50/100
2	XXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per per 50/100
2	XXXXXXX Nata a Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Usufrutto per per 50/100



FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (ha)	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
31	177	SEMIN ARBOR 1	0.00.30	0,29	0,19
- Intestazione degli Immobili					
N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI		
1	XXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Nuda proprietà per ½		
2	XXXXXXX Nato a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per ½		
2	XXXXXXX Nata a XXXXXXXX Il XXXXXXXX	XXXXXXX	Usufrutto per ½		



Esiste quindi corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale.



PROVENIENZA DEL BENE

XXXXXXX è proprietario degli immobili oggetto della procedura in virtù del seguente titolo:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/08/1989 Pubblico Ufficiale XXXXXXX I repertorio nr. 145450 Reg. Part. 6382 Reg. Gen. 9075 Trascritto il 05/09/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Mediante il seguente la proprietà passava dal sig. XXXXXXX a XXXXXXX per diritti di 1/1 della nuda proprietà e ai sig. XXXXXXX e XXXXXXX per ½ ciascuno di diritti di usufrutto.

In seguito al decesso del XXXXXXX si ha la situazione attuale di diritti sull'immobile.

CONFINI CATASTALI

La proprietà oggetto della procedura confina con i seguenti:

Nord: Strada Provinciale Fondo Valle Salinello

Ovest: Strada Privata

Est Sud: Foglio 31 Particella 576

Proprietà xxxx

SITUAZIONE EDILIZIA

- Fabbricato Originario di epoca non definita, probabilmente di costruzione antecedente il 01 settembre 1967;
- Domanda n.23/92 “Asseverazione di opere edilizie interne” per la costruzione di opere interne per costruzioni;
- Denuncia di Inizio attività nr .51/2000 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione edilizia n. 102/02 per “Lavori di Ristrutturazione”.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Non è presente il certificato energetico. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.

La situazione edilizia è da regolarizzare.

Il fabbricato è regolarmente accatastato.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il PRG generale del Comune di Tortoreto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 31 particelle 177. 471, 472 sub 2 ,3 e 4) ricadono in zona residenziale di completamento e ristrutturazione B3.

REGIME FISCALE

I terreni oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

GESTIONE

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, sono attualmente abitati dall'esecutato con la propria famiglia, moglie e due figli minori e dalla madre usufruttuaria. Non sono soggetti inoltre a rate condominiali.

VALORE DEI BENI

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di **UNICO LOTTO**

L'importo finale è stato calcolato sulla base di 900 euro/m² per l'unità immobiliare (balconi e portici 1/3 della superficie), 400 euro per gli spazi adibiti a rimessa, e sulla base di 3 euro/m² per tutte le superfici annesse compreso il terreno oggetto della procedura

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a 289.840 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 230.000,00 considerando nell'abbattimento complessivo anche quello relativo all'usufrutto (20% circa) 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 ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Giulianova, lì 12 agosto 2014

Il CTU
Dott.Ing. Francesco Calabrese

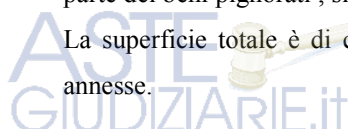
**SCHEMA RIEPILOGATIVO
PER PUBBLICITA' E PER PROVVEDIMENTO DI VENDITA**



Diritti di nuda proprietà per ½ e di proprietà per il restante ½ .

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono composti da un fabbricato di civile abitazione, su due livelli con relative aree annesse e con del terreno intorno il fabbricato che fa parte dei beni pignorati , sito in Via Fondovalle Salino, Comune di Tortoreto.

La superficie totale è di circa 180 m² per l'abitazione, di 180 m² per le rimesse e 3000 m² di aree annesse.



Si riportano di seguito i dati di identificazione catastale:

- Immobili siti nel Comune di TORTORETO (L307) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati e dei terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (m ²)	RENDITA
31	471	-	C/6	U	22 m2	Euro 35,22
31	472	2	C/6	U	90 m2	Euro 144,09
31	472	3	A/2	2	7 Vani	Euro 488,05
31	472	4	A/2	2	5,5 Vani	Euro 383,47
FOGLIO	PARTICELLA		QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (ha)	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
31	177		SEMIN ARBOR 1	0.00.30	0,29	0,19



Prezzo a base d'asta EURO 230.000,00

CTU –Ing. Francesco Calabrese Cell. 3476183396

