



TRIBUNALE DI TERAMO



FALLIMENTO n.



Giudice Delegato: Dott.



Il sottoscritto geometra Pancrazio Di Giangiacomo professionista in Campli frazione Molviano con studio in Via della Madonna, 20, regolarmente iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n° 1267, email: digia.pan@libero.it, PEC pancrazio.digiangiaco@geopec.it, tel. 3286177732, veniva incaricato dalla proprietaria di redigere la presente relazione di stima.

PREMESSA

Il bene appartenente alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata in Campli (TE) – Via Macallè n. 19 frazione Paterno.
- **Bene N° 2** – Abitazione in pessime condizioni di vetustà ubicata in Campli (TE) – Via A. Diaz n. 44, frazione Paterno.

DESCRIZIONE

Il fabbricato da cielo a terra di tipo economico, disposto su due livelli, piano terra e primo. La porzione d'immobile identificata al foglio n. 18, **particella 109 sub 1**, da cui si accede dalla strada Comunale di Via Macallè n.19, frazione Paterno, risulta composta al piano terra da un locale ad uso cucina-soggiorno, ed un locale ad uso ripostiglio della superficie utile di circa mq 42.00, al piano primo da ingresso/corridoio, con annessa scala interna, W.C., bagno e due camere da letto per una superficie utile di circa mq 41.00, la porzione d'immobile identificata al foglio n. 18, **particella 110**, da cui si accede dalla strada Comunale di Via A. Diaz n. 44, frazione Paterno, risulta composta da un locale al piano terra, ed un locale al piano primo per complessiva superficie utile di circa mq 40.00, locali senza finiture ed impianti, attualmente non abitabile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata in Campli (TE) – Via Macallè n.19, frazione Paterno.
- **Bene N° 2** – Abitazione in pessime condizioni di vetustà, ubicata in Campli (TE) – Via A. Diaz n. 44, frazione Paterno.



TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CF [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà di CHIODI ROSANNA nata a Campli (TE) il 21/08/1963 (Proprietà 1/1), CF CHDRNN63M61B515J, Via Macallè, 64012 Campli (TE)

CONFINI

L'immobile con via Macallè frazione Paterno, stessa ditta, [REDACTED]
[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie utile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (P.T.+1P) P.Ila 109 sub 1	83.00 mq	102.00 mq	0,90	91.80 mq	2.80	T-1
Abitazione in pessime condizioni di vetustà (P.T.+1P) P.Ila 110	40.00 mq	55.00 mq	0,90	49.50 mq	2.65 media	T-1
Totale superficie convenzionale				141.30 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				141.30 mq		

I beni non sono divisibili in natura.



Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
18	109	1		A/2	2	6,5		€ 302,13	T-1
18	110			A/5	2	1,5		€ 23,24	T-1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare corrisponde sul posto a due unità immobiliari il **Bene 1** abitazione di tipo civile il **Bene 2** ad abitazione di tipo ultrapopolare senza impianti ed attualmente inagibile per via delle carenze strutturali ed impiantistiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è stata realizzata con struttura portante in muratura, e parte in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature e tramezzature in laterizio.

Finiture:

Tamponature e tramezzature con intonaco civile e ceramica.

Pavimento in ceramica.

Infissi esterni in alluminio con persiane in alluminio.

Gli impianti attualmente in discreto stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:



-**BENE N° 1** Fabbricato di civile abitazione ubicato a Campli (TE) Via Macallè n. 19 frazione Paterno, identificato catastalmente al foglio n° 18 particella n° 109 sub 1.

-**BENE N° 2** Fabbricato di tipo ultrapopolare civile abitazione ubicato a Campli (TE) Via A. Diaz n. 19 frazione Paterno, identificato catastalmente al foglio n° 18 particella n° 110.

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota valutata	Totale
BENE N° 1	Mq 91.80	€ 500,00	€ 45.900,00	100%	€ 45.900,00
BENE N° 2	Mq 49.50	€ 110,00	€ 5.445,00	100%	€ 5.445,00
Valore di stima complessivo					€ 51.345,00

Valore di stima del **Bene n. 1** immobile ad uso abitativo: € 45.900,00

Valore di stima del **Bene n. 2** immobile di tipo ultrapopolare : € 5.445,00

Deprezzamento del 8% circa

Valore finale Bene n. 1 immobile ad uso abitativo: € 42.228,00.

Valore finale Bene n. 2 immobile di tipo ultrapopolare: € 5.009,40.

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita e dell'impossibilità di escludere vizi occulti, considerato che l'immobile non è libero immediatamente ma al momento della redazione del decreto di trasferimento, ovvero dopo il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, lo scrivente applica un deprezzamento al valore commerciale.

Il prezzo a base d'asta, in cifra tonda:

Per il Bene n. 1, è pari ad Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00) per arrotondamento.

Per il Bene n. 2, è pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per arrotondamento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Geometra Pancrazio Di Giangiacomo, deposita la relazione di perizia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Campoli, 15 luglio 2024





Geometra

DI GIANGIACOMO Pancrazio



Si allegano alla presente:

- Visure catastali;
- Mappa catastale.

