

TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO n.

ASTE
GIUDIZIARIE® FALLIMENTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott.

ASTE
GIUDIZIARIE® Curatori:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Il sottoscritto geometra Pancrazio Di Giangiacomo professionista in Campi 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 dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata in Alba Adriatica (TE) – Via Adriatica, 43.
- **Bene N° 2** – Rimessa ubicata in Alba Adriatica (TE) – Via Adriatica, 43.

DESCRIZIONE

Il fabbricato ad uso abitativo da cielo a terra di tipo villino, con ulteriore rimessa al piano primo seminterrato. La porzione d'immobile abitativa identificata al foglio 11, **particella 1683 sub 8**, da cui si accede dalla Via Adriatica, risulta composta al piano primo seminterrato da una cantina, al piano terra da una corte esclusiva con accesso tramite una scala esterna al piano primo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina due camere da letto e tre bagni, e al piano sottotetto da due locali ad uso sgombero e soffitta della superficie utile di circa mq 154.00.

La rimessa al piano primo seminterrato identificata al foglio 11, **particella 1683 sub 7**, per una superficie utile di mq 58.00.

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata in Alba Adriatica (TE) – Via Adriatica, 43.
- **Bene N° 2** – Rimessa ubicata in Alba Adriatica (TE) – Via Adriatica, 43.

TITOLARITA'

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

- [REDACTED] (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni)

CF: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni)

CF: [REDACTED]

- [REDACTED] (Diritto di abitazione per 1/1)

CF: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni);

- [REDACTED] (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni)

- [REDACTED] (Diritto di abitazione per 1/1)

CF: VRGSFO14E54I348W

CONFINI

L'immobile confina con Via Adriatica, stessa ditta [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie utile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (S1+P.T.+1P+2P.) P.Illa 1683 sub 8	154.00 mq	163.00 mq	1.00	163.00 mq	2.70	S1-T-1-2
Rimessa (S1) P.Illa 1683 sub 7	58.00 mq	63.00 mq	1.00	63.00 mq	2.70	S1
Totale superficie convenzionale				226.00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				226.00 mq		

I beni non sono divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
11	1683	8		A/7	2	6,5		€ 704,96	S1-T-1-2
11	1683	7		C/6	2	58 mq		€ 158,76	S1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare corrisponde sul posto ad un unico fabbricato ad uso abitazione e rimessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è stata realizzata con struttura portante 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 avvolgibili in PVC.

Gli impianti attualmente in discreto stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

L'immobile non sarà libero al decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

-BENE N° 1 Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) Via Adriatica,43.

-BENE N° 2 Rimessa ubicata a Alba Adriatica (TE) Via Adriatica,43.

Fabbricato da cielo a terra di tipo civile abitazione, disposto su tre livelli, piano seminterrato (cantina), piano terra (area esclusiva esterna), primo piano (abitazione), secondo piano sottotetto (locali di sgombero e soffitta), identificato catastalmente al foglio n° 11 particella n° 1683 sub 8.

Rimessa al piano primo seminterrato, identificata catastalmente al foglio n° 11 particella n° 1683 sub 7.

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota valutata	Totale
BENE N° 1	Mq 163.00	€ 1.250,00	€ 203.750,00	100%	€ 203.750,00
BENE N° 2	Mq 63.00	€ 480,00	€ 30.240,00	100%	€ 30.240,00
Valore di stima					€ 233.990,00

Valore di stima dell'immobile ad uso abitativo: € 203.750,00

Deprezzamento del 4% circa

Valore finale di stima dell'immobile ad uso abitativo: € 195.600,00

Valore di stima dell'immobile ad uso rimessa: € 30.240,00

Deprezzamento del 19% circa

Valore finale di stima dell'abitazione: € 24.495,00

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita e dell'impossibilità di escludere vizi occulti, considerato che l'immobile non è libero immediatamente né 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, è pari ad Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00).

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, 29 dicembre 2023

Geometra

DI GIANGIACOMO Pancrazio



Si allegano alla presente:

- Visure catastali;
- Mappa catastale.