



Esecuzione Immobiliare n. 241/2017

TRIBUNALE DI TERAMO Sez. Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva Immobiliare n. 241/2017 R.G.E.

Promossa da Intesa San Paolo Spa (Avv. xxxxxxxxxxxx)

Contro : xxxxxxxxxxxxxx

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Marco Procaccini

CTU : Ing. Amedeo TANCREDI

Oggetto:, *descrizione e stima di un appartamento posto al piano terra e di un locale sportivo con fini di lucro posto al piano terra, e primo interrato, facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Teramo (TE), Via Felice Barnabei, n. 8, il tutto pignorato per l'intero dei diritti di piena proprietà;*

Lo Scrivente, **Ing. Amedeo Tancredi**, con studio in Teramo, Via Alberto Pepe 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 542, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, presenta la seguente relazione tecnico - estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data **02/11/17**, 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 (**Allegato "A" parte seconda**).



RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice:

A) - Premessa	pag. 03
B) - Identificazione dei beni pignorati	pag. 03
C) - Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto	pag. 04
D) - Generalità dei beni e la loro disponibilità	pag. 04
d.1) - Pertinenza	pag. 04
d.2) - Provenienza	pag. 05
d.3) - Dati catastali	pag. 06
d.4) - Confini	pag. 06
d.5) - Situazione edilizia ed urbanistica	pag. 06
d.6) - Situazione urbanistica	pag. 06
E) - Atti pregiudizievoli	pag. 07
e.1) - Iscrizioni	pag. 07
e.2) - Trascrizioni	pag. 08
F) - Descrizioni dei beni	pag. 08
f.1) - Configurazione dei beni e stato manutentivo generale	pag. 08
G) - Misurazione	pag. 10
H) - Metodo stima adottato	pag. 11
I) - Analisi delle caratteristiche	pag. 11
i.1) - Estrinseche	pag. 11
i.2) - Intrinseche	pag. 11
L) - Valore attribuibile ai Beni	pag. 12
M) - Proposta di vendita	pag. 13
N) - Regime Fiscale	pag. 13
O) - Gestione	pag. 13
P) - Riepilogo finale e valutazione	pag. 13



A) PREMESSO

- CHE ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta per il reperimento della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- CHE più volte si è recato presso i beni in oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- CHE raccolta la documentazione, ha predisposto i documenti e 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) Identificazione dei beni pignorati

Nel Comune di Teramo:

xxxxxxxxxxx - con sede in Silvi (TE) - Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

"Numero due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Teramo alla Via F. Barnabei n. 8, e precisamente:

- *locale sportivo con fini di lucro, sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.IIa 826 sub 29 , graffata alla 855 (già particelle 574 sub. 29 e 855, ex particelle 574 sub 1 e 855),zona cens. 1 cat D/6, piano T-S1, Rendita Euro 2.306,00;*
- *appartamento di tipo civile sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.IIa 826 sub 30 (già particelle 574 sub.30 e 855, ex particelle 574 sub 1 e 855), zona cens.1, cat A/2, piano T, vani 1,5, Rendita Euro 139,44;*

Le aree di enti urbani distinti nel Catasto Terreni del comune di Teramo alla Partita 1



foglio 67 particella 826 e particella 855 derivano dalla particella 574. La particella 826 comprende la particella 828, già particella 585

I dati di identificazione sopra scritti, delle attuali partite catastali, corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento e nell'atto di pignoramento.

C) Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima :

Il bene oggetto di stima è costituito da:

una unità immobiliare, locale sportivo con fini di lucro, parte integrante di un fabbricato realizzato su sei piani ubicato nel Comune di Teramo (TE), Via F. Barnabei ed è così costituito:

1. piscina con annessi locali di servizio nello specifico spogliatoi, docce, bagni, scala interna per collegamento tra piani, volume tecnico, al piano seminterrato (S) per impianti tecnologici, oltre a spazi a destinazione varie; i locali costituenti l'unità immobiliare sono stati realizzati su più piani, piano terra, seminterrato e primo interrato rispetto all'ingresso principale, collegati da una scala interna di servizio; di pertinenza vasta area esterna costituita da terrazzo su più livelli e scale di collegamento e parte a giardino con piantumazione a verde e piante ornamentali da grande fusto il tutto delimitato da recinzione formata da muretto in calcestruzzo e profilati in metallo; l'accesso oltre all'ingresso principale condominiale del fabbricato lato nord piano terra è consentito da un ingresso autonomo sul lato sud, su via F. Barnabei.

appartamento di tipo civile si sviluppa integralmente al piano terra, composto da:

2. N. 1,5 vani ed accessori con terrazzo a livello;

L'intero fabbricato è delimitato da una recinzione e l'ingresso principale è situato in corrispondenza del lato nord .

D) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d₁) Pertinenza

Diritti pari ad un 1/1 di piena proprietà dell'intero su immobili oggetto di pignoramento a:



- **Società xxxxxxxxxxxx – p. iva xxxxxxxxxxxx, legale rappresentante Signor xxxxxxxxxxxx nato a Teramo il xxxxxxxxxxxx (c. f. xxxxxxxxxxxx) con sede legale in xxxxxxxxxxxx(TE) alla Via xxxxxxxxxxxx n. 457/A;**
 - *locale sportivo con fini di lucro, sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.lla 826 sub 29, graffata alla 855, zona cens. 1, cat D/6, piano T-S1, Rendita Euro 2.306,00;*
 - *appartamento di tipo civile sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.lla 826 sub 30, zona cens.1, cat A/2, piano T, vani 1,5, Rendita Euro 139,44;*
- il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento ed a quello dei dati delle attuali partite catastali (successivo punto d3).

d₂) Provenienza

L'intera proprietà delle unità immobiliari Teramo, alla Via Felice Barnabei, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 826 sub 30 natura A/2 di 1,5 vani al piano Terra e particelle 826 sub 29 e 855 natura D/6 al piano Terra e S1, è pervenuta, tra gli altri immobili, alla società LI.No Immobiliare Srl con sede in Silvi c. f. 019568100673, dal Signor xxxxxxxxxxxnato a Teramo il 09/09/1937, in regime di separazione di beni, con l'atto di conferimento in società per notaio Giovanni Battista Bracone di Alba Adriatica del 26/03/2016 repertorio n. 129605, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 06/04/2016 ai nn. 4439 registro generale e 3062 registro particolare.

Al Signor xxxxxxxx n il terreno edificabile in Teramo, distinto al Foglio 67 particella 601 di mq 120, particella 758 di mq. 590, particella 159 di mq. 670, particella 574 di mq. 818, particella 600 di mq.120, e particella 760 di mq 130, è pervenuto dalle signore xxxxxxxx o ivi, distinto in Catasto al foglio 67 particella 585 di mq. 210, è pervenuto dalla signora xxxxxxxx nata il xxxxxxxx, il tutto con atto di compravendita per notaio Costantini in data 01/12/1976 repertorio n. 2562 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 21/12/1976 ai nn. 8968 registro generale e 7219 registro particolare con il successivo atto in rettifica per notaio Angeloni in data 11/08/1978 repertorio n. 33302, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 28/08/1978 ai nn. 6811 registro generale e 5482 registro particolare.



d₃) Dati Catastali

Al **Catasto Fabbricati** di Teramo, Comune Teramo (Te) il bene è censito con i seguenti dati:

- Proprietà per 1/1 dell'intero;
- **Società xxxxxxxx – p. iva xxxxxxxxxx, legale rappresentante Signor xxxxxxxx nato a Teramo il xxxxxx (c.f.xxxxxxxx) con sede legale in xxxxxxxx (TE) alla Via xxxxxxxxxx n. 457/A;**
- *locale sportivo con fini di lucro, sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.IIIa 826 sub 29 , graffiata alla 855, zona cens. 1 cat D/6, piano T-S1, Rendita Euro 2.306,00;*
- *appartamento di tipo civile sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.IIIa 826 sub 30, zona cens.1, cat A/2, piano T, vani 1,5, Rendita Euro 139,44;.*

I nominativi corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento come anche la consistenza catastale sopra scritta corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

d₄) Confini

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate al piano terra e primo interrato e sono parte integrante di un fabbricato costituito da diverse unità immobiliari, locale ad uso sportivo e locale di civile abitazione, confinano entrambe, lato ovest con la proprietà in comune, androne di ingresso e vano scala, il lato sud con corte condominiale e con via F. Barnabei, lato nord con strada comunale, salvo se altri o variati confini.

d₅) Situazione edilizia

Come risulta dalla documentazione reperita in seguito ad ispezioni e visure effettuate presso i competenti uffici comunali, il fabbricato in cui insiste le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato per effetto della seguente pratica edilizia :

- **Licenza di Costruzione principale** n. 3491 del 27/09/1976 relativa alla costruzione di un fabbricato a destinazione ad uso di civile in Teramo Via F. Barnabei alla ditta richiedente xxxxxxxx.
- **Concessione edilizia in variante** n. 1713 del 12/04/1977, relativa alla



costruzione di un fabbricato a destinazione ad uso di civile in Teramo Via F. Barnabei alla ditta richiedente xxxxxxxx.

- **Concessione edilizia in variante** n. 2023 del 14/09/1977, relativa alla costruzione della copertura del fabbricato a destinazione ad uso di civile in Teramo Via F. Barnabei alla ditta richiedente xxxxxxxx.
- **Concessione edilizia n. 523** del 30/07/1979, accordata al signor xxxxxxxxxxxxxxxx per la chiusura dei locali piscina e locali adiacenti .
- **Autorizzazione per l'abitabilità** n. 872 fascicolo n. 65 del 23/09/1978 *relativa alla fabbricato.*

Agli atti in comune non sono state rintracciate altre pratiche, condoni edilizi, concessioni a sanatoria o certificati di abitabilità/agibilità, relative al fabbricato oggetto di stima.

d₆) Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo, l'area su cui è stato realizzato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di stima ricade in " **Zone C1 - zone di espansione attuate o in corso di attuazione** ". (Art. VIII. 3 delle N.T.A.)

E) Atti pregiudizievoli

e₁) Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** registro generale n. 5727 registro particolare n. 706 in data 03/05/2017 per euro 666.000,00 **a favore** di xxxxxxxx con sede in Torino codice fiscale xxxxxxxxxxxx, **contro xxxxxxxxxxxx** con sede in xxxxxx p. iva xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a Teramo il xxxxxxxxxxxx, in virtù di un atto per notaio Giovanni Battista Bracone di Teramo del 23/05/1997 repertorio n. 87254 n. 962 registro particolare del 10/06/1997 a garanzia di apertura credito della somma di euro 250.000,00. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Teramo, alla via Felice Barnabei n. 8, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 67 particelle 826 sub 29 e 8755 (già particelle 574 sub 1 e 855) Categoria D/6 al piano T-S1 e particelle 826 sub 30 (già particelle 574 sub 1 e 855) Categoria A/2 di 1,5 vani, Piano Terra.



e₂) Trascrizioni

- ❑ Atto di conferimento per intera proprietà delle unità immobiliari Teramo, alla Via Felice Barnabei, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 826 sub 30 natura A/2 di 1,5 vani al piano Terra e particelle 826 sub 29 e 855 natura D/6 al piano Terra e S1, alla società xxxxxxxx Srl con sede in xxxxxxxx c. f. xxxxxxxx, dal Signor xxxxxxxx xxxxxxx nato a Teramo il xxxxxxx, in regime di separazione di beni, per notaio Giovanni Battista Bracone di Alba Adriatica del 26/03/2016 repertorio n. 129605, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 06/04/2016 ai nn. 4439 registro generale e 3062 registro particolare

- ❑ Atto Giudiziario - specie atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Teramo in data 31/08/2017 Rep. n. 2699/2017, trascritto il 07/09/2017 al n. 7617 di registro particolare e al n. 11315 del registro generale a **favore** di lxxxxxxxxxxx, con sede in Torino **contro** Società xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx c. f. xxxxxxxx in virtù di un atto di pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari Teramo, alla Via Felice Barnabei, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 826 sub 30 natura A/2 di 1,5 vani al piano Terra e particelle 826 sub 29 e 855 natura D/6 al piano Terra e S1.

F) Descrizioni dei beni :

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato architettonicamente dalla forma regolare situato nel Comune di Teramo (TE) in via F. Barnabei.

L'edificio, edificato attorno agli anni 80, è stato realizzato con 5 piani fuori terra con destinazione d'uso a civile abitazione. La copertura è del tipo a falde; l'area esterna che circonda il fabbricato è di pertinenza degli appartamenti adiacenti del piano terra; la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con solai in latero cemento per piano tipo; tamponatura esterna, in doppio tavolato di laterizio con finitura ad intonaco civile; le pareti, muri divisorii interni, realizzate in blocchi di laterizio, stuccate e rasate; scala di accesso in



comune e accesso da pianerottolo indipendente per ogni singola unità immobiliare parte del fabbricato.

Le unità immobiliari, oggetto di stima, sono situate al piano terra e primo interrato rispetto alla strada di accesso al fabbricato via F. Barnabei ed sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo rispettivamente:

- *al foglio 67 locale sportivo (piscina) con fini di lucro, sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 p.lla 826 sub 29 , graffata alla 855 ,zona cens. 1 cat D/6, piano T-S1, Rendita Euro 2.306,00;*
- *al foglio 67 appartamento di tipo civile sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 posto al piano terra, p.lla 826 sub 30, zona cens.1, cat A/2, piano T, vani 1,5, Rendita Euro 139,44;.*

Il locale piscina, individuato nell'elaborato allegato, ha una superficie commerciale riferita a locali coperti pari a circa mq. 302,00 mentre la superficie scoperta (terrazzo e giardino) è pari a circa 320 . All'immobile vi si accede, sia dal ingresso principale piano terra, per mezzo di una scalinata comune e sia da un ingresso autonomo al piano S1; il fabbricato è fornito di ascensore. Oltre alla piscina e suoi accessori vi sono locali addebiti a spogliatoi, docce, servizi e locale per attività ricreativi, il locale piscina, lato sud e delimitato esternamente da una vasta finestratura apribile che si affaccia su una vasta area adibita giardino.

L'unità immobiliare, appartamento, si compone di un unico locale di circa 30,00 mq e un terrazzo esterno di circa 60,00 mq. con destinazione d'uso a civile abitazione. Risulta privo di servizi essenziali ossia di bagno, cucine ecc.,. Le pareti risultano interamente realizzate con manufatti in laterizio di giusto spessore stuccate, rasate e finite con pittura del tipo lavabile; il pavimento in piastrelle di ceramica. gli infissi esterni, finestre realizzati in profilati di alluminio. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce, interruttori e di prese di corrente.

Il terrazzo è semicoperto a livello al piano terra ed è pavimentato con piastrelle di gres ceramico e parte in battuto di cemento.

Nei locali al piano primo seminterrato sono presenti diverse forme di infiltrazione di acqua dal solaio sovrastante.



G) Misurazione

E' stato fatto il rilievo planimetrico delle unità immobiliari che non trovandole conformi ai dati della scheda di accatastamento per cui si produce la restituzione grafica, scala 1:100, dello stato attuale del piano secondo.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato superficie utile al lordo e gli spessori dei muri perimetrali in comune.

Il calcolo della superficie è il seguente:

COMPUTO SUPERFICI LORDE		
N°. rif. Planimetrico	UNITA' IMMOBILIARE A	MQ(circa) TOTALI
1	ingresso - vasca piscina - solarium	130,00
2	spogliatoi	57,00
3	locale pluriuso (giochi bimbi)	115,00
4	terrazzo piscina	105,00
5	area esterna piscina	200,00
6	locale pompe	15,00
a (sub.29)	totale unità immobiliare a	622,00
7	soggiorno	30,00
8	terrazzo soggiorno	61,00
b (sub. 30)	totale unità immobiliare b	91,00
A = (a+b)	totale unità immobiliare A	713,00

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 quelli 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 e la situazione edilizia (con eventuali opere difformi ai titoli autorizzativi, conformità impianto elettrico, agibilità). 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.

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.

l) Analisi delle caratteristiche :

i₁) Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: **buono**, il bene in oggetto è ubicato nell'abitato di Teramo, centro con presenza di insediamenti residenziali e commerciali ed amministrativi e turistici.
- 2) Collegamenti stradali: **buoni**, l'immobile in oggetto è situato appena fuori centro storico dell'abitato di Teramo .
- 3) Condizioni climatiche: **ordinarie**, tipiche della zona interna 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.

l₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: **buona** sia per quanto riguarda le strade comunali interne di distribuzione e sia per le strade di valenza provinciale e nazionale parcheggio nella zona vicino all'ingresso principale;
- 2) Funzionalità generale: **buona**, la funzionalità distributiva degli spazi, con razionale



distribuzione degli ambienti tenendo conto della destinazione d'uso;

3) Grado di rifinitura: **sufficiente**;

4) Stato di manutenzione: **insufficiente**

5) Esposizione: **buona**.

6) Salubrità: **sufficiente** circolazione d'aria all'interno dell'immobile.

7) Panoramicità: **limitata**.

8) Dotazione di aree e spazi condominiali di pertinenza: **sufficiente**.

9) L'intero edificio ed il bene pignorato risultano edificati in virtù di regolari e varie licenze, concessioni edilizie e **sanatorie**;

10) Disponibilità: **l'immobile risulta, attualmente, non occupato**; si rileva l'utilizzo di detti locali a magazzino per materiale *vario*.

L) Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi. Si precisa che al fine di ottenere un valore di mercato complessivo il più possibile aderente alla realtà ed inoltre per valutare oggettivamente parti di edificio che per vetustà, deterioramento, ovvero per interventi di adeguamento o completamento, tra loro risultano dissimili, si è articolata la stima per ambienti, così come risulta dalla tabella allegata. Pertanto il valore per metro quadrato di un edificio ad uso civile abitazione in questa zona del Comune di Teramo è pari a circa tra €/mq. 800,00 e €/mq. 1200,00, di superficie lorda. In questo caso pertanto il totale, compreso manufatti e parti esterne complementari ed accessorie, si aggirerebbe intorno ai complessivi **Euro 337.800,00** in cifra tonda (**trecentotrentasettemilaottocento/00 Euro**) così distinti:



COMPUTO SUPERFICE COMMERCIALE			VALORI DI STIMA		
N° rif.	PIANO PRIMO	MQ circa TOTALI	VALORI €/MQ	TOTALI (€)	TOTALI ARROTONDATI (€)
1	ingresso - vasca piscina solarium	130,00	900,00	117.000,00	117.000,00
2	spogliatoi	57,00	800,00	45.600,00	45.600,00
3	locale pluriuso (giochi bimbi)	115,00	700,00	80.500,00	80.500,00
4	terrazzo piscina	105,00	200,00	21.000,00	21.000,00
5	area esterna piscina	200,00	150,00	30.000,00	30.000,00
6	locale pompe	15,00	300,00	4.500,00	4.500,00
a (sub.29)	totale unità immobiliare a				298.600,00
7	soggiorno	30,00	900,00	27.000,00	27.000,00
8	terrazzo soggiorno	61,00	200,00	12.200,00	12.200,00
b (sub. 30)	totale unità immobiliare b				39.200,00
A= (a + b)	totale unità immobiliare A				337.800,00

M) Proposta di vendita.

I beni oggetto di pignoramento presentano caratteristiche tali da ritenere opportuno la vendita della stessa in un **unico lotto**. Tale scelta si giustifica con l'opportunità di mantenere inalterata l'attuale destinazione ed organizzazione funzionale, al fine di rendere più ampia possibile l'appetibilità del bene sul mercato.

N) Regime fiscale

Tutti gli immobili non sono soggetti al regime iva.

O) Gestione

Disponibilità: il bene non risulta occupato.

P) Riepilogo finale e valutazione

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A" :

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra trascrizione e sentenza pignoramento;



- 2) *Esiste corrispondenza tra dati catastali pignoramento e di partite catastali attuali.*
- 3) *L'intero fabbricato sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in virtù di regolari licenze e concessioni edilizie rilasciate dal comune di Teramo;*
- 4) *Il bene oggetto di stima non è occupato.*
- 5) *La stima dell'immobile è effettuata a corpo e non a misura, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto dell'immobile;*
- 6) ***Si esprime il parere di disporre la vendita dei diritti pignorati in un unico lotto.***

VALUTAZIONE

Lotto Unico : Diritti di piena proprietà su due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Teramo alla Via F. Barnabei n. 8, e precisamente:

- *locale sportivo con fini di lucro, sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.IIa 826 sub 29 , graffata alla 855 (già particelle 574 sub. 29 e 855, ex particelle 574 sub 1 e 855),zona cens. 1 cat D/6, piano T-S1, Rendita Euro 2.306,00;*
- ***appartamento di tipo civile sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p. IIa 826 sub 30 (già particelle 574 sub.30 e 855, ex particelle 574 sub 1 e 855), zona cens.1, cat A/2, piano T, vani 1,5, Rendita Euro 139,44;***

Il valore commerciale del bene, così come risulta dalla tabella allegata, risulta pari ad **€ 337.800,00** ;

Il **VALORE DEL BENE IN PROCEDURA**, proposta 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 **€ 253.000,00** in cifra tonda (**Euro duecentocinquantatremila/00**) considerando un abbattimento pari a circa il 25% 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.



Teramo, li 20/04/2018

Il C.T.U.
(Ing. Amedeo Tancredi)





Esecuzione Immobiliare n. 241/2017

**TRIBUNALE DI TERAMO
Sez. Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva Immobiliare n. 241/2017 R.G.E.

Promossa da Intesa San Paolo Spa (Avv. xxxxxxxxxxxx)

Contro : xxxxxxxxxxxxxx

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Marco Procaccini

CTU : Ing. Amedeo TANCREDI

Oggetto: descrizione e stima di un appartamento posto al piano terra e di un locale sportivo con fini di lucro posto al piano terra e primo interrato, facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Teramo (TE), Via Felice Barnabei, n. 8, il tutto pignorato per l'intero dei diritti di piena proprietà;

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA ELENCO ALLEGATI

**Elaborati e atti identificativi immobile
LOTTO UNICO**



ALLEGATI:

DOCUMENTAZIONE IPO - CATASTALE

- Estratto di mappa indicativa di zona;
- Planimetria dell'unità immobiliare sub. 29;
- Planimetria dell'unità immobiliare sub. 30;
- Visura catastale storica dell'unità immobiliare sub. 29;
- Visura catastale storica dell'unità immobiliare sub. 30.

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Concessione edilizia n° 1713 del 12/04/1977;
- Concessione edilizia n° 2023 del 14/09/1977;
- Concessione edilizia n° 523 30/07/1979;
- Autorizzazione di abitabilità n° 872 - fasc. 65 - del 23/09/1978.

ELABORATI GRAFICI

- Vista satellitare;
- Estratto catastale - scala 1:2.000
- Stralcio del Vigente PRG - scala 1: 2000;
- Pianta Piano Secondo Sottostrada Stato di fatto - scala 1:100;
- Pianta Piano Primo Sottostrada Stato di fatto – scala 1:100;
- Pianta Piano Terra Stato di fatto – scala 1:100.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Stampe a colori

Teramo, li 20/04/2017

IL C.T.U.
(Ing. Amedeo Tancredi)

