

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sez. Esecuzioni immobiliari**

1

**Procedura esecutiva immobiliare n° 356/2015**

**Promossa da \*\*\*\*\***

**Contro \*\*\*\*\***

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Procaccini**

**CTU: Geom. Luigi Maria Caruso**

**Oggetto:** Descrizione e stima dei seguenti beni immobiliari, ubicati nel Comune di \*\*\* alla \*\*\*, n \*\*\*\* e \*\*\*\*. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio \*\*\*, particella \*\*\* e Foglio \*\*\*, particella \*\*\*, sub. \*\*\*, pignorate per diritto di 1/1 di Proprietà.

Lo scrivente, Luigi Maria Caruso con studio in Pietracamela, via Vicolo Stretto, Snc - Fraz.ne Intermesoli, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Teramo al n° 1630, e iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici D'Ufficio del Tribunale di Teramo al n° 421, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 22/09/2016, 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 descrittivo - estimativa, come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.



RELAZIONE

PARTE PRIMA

INDICE

A. Premesso pag.....	3
B. Dati di pignoramento pag.....	3
C. Ubicazione del bene pag.....	3
D. Accertamento della proprietà e verifica dell'esistenza di restrizioni sulla stessa pag.....	4
E. Verifica della conformità Urbanistica pag.....	6
F. Descrizione dell'Immobile pag.....	7
G. Determinazione della consistenza pag.....	8
H. Confini Catastali pag.....	8
I. Procedimento di stima e analisi di mercato pag.....	9
L. Analisi delle caratteristiche pag.....	9
L.1 Estrinseche pag.....	9
L.2 Intrinseche pag.....	10
M. Calcolo del valore di mercato pag.....	11
N. Generalità dei beni e loro disponibilità pag.....	11
O. Proposta di vendita pag.....	12
P. Regime Fiscale pag.....	12
Q. Prezzo Base d'Asta pag.....	12
R. Riepilogo Finale pag.....	12



#### 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 il bene oggetto di stima per rendersi conto della consistenza;
- Che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- Che ha proceduto alla valutazione del bene;

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

#### B. Dati del pignoramento:

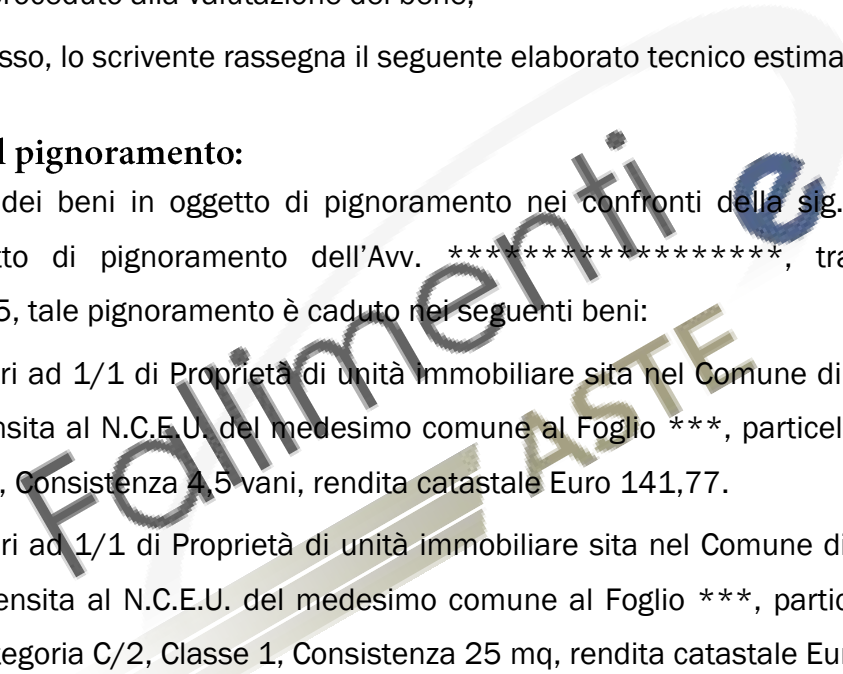
La descrizione dei beni in oggetto di pignoramento nei confronti della sig.ra \*\*\*\*\*, viene indicata nell'atto di pignoramento dell'Avv. \*\*\*\*\*, trascritto in data 26 Settembre 2015, tale pignoramento è caduto nei seguenti beni:

- Diritti pari ad 1/1 di Proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di \*\*\* (TE) alla \*\*\* n. 116, censita al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio \*\*\*, particella \*\*, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 141,77.
- Diritti pari ad 1/1 di Proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di \*\*\* (TE) alla \*\*\* n. \*\*\*\*, censita al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 25 mq, rendita catastale Euro 60,68.

#### C. Ubicazione degli immobili:

Le unità immobiliari oggetto della seguente perizia tecnico - estimativa, sono ubicati nel Comune \*\*\* (Te), alla \*\*\* come di seguito elencate:

- Unità immobiliare posta al piano terra, piano Primo e Sottotetto, censita al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio \*\*\*, particella \*\*, Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 141,77.
- Unità immobiliare posta al terra, censita al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 25 mq, rendita



catastale Euro 60,68.

#### D. Accertamento della proprietà e verifiche dell'esistenza di restrizioni sulla stessa:

Dalle Verifiche effettuate presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, risulta che l'immobile è intestato alla Sig.ra \*\*\*\*\*\*, al quale è pervenuto in atti di compravendita del 11 Febbraio 2005, presso lo studio del notaio Ciampini Biagio, Registro Generale n.2317 Registro Particolare 1396.1/2005. Dalle stesse verifiche sono sorte esistenze di restrizioni della proprietà, come di seguito elencate:

4

#### Foglio \*\*\* P.IIa \*\*\*

- 1. TRASCRIZIONE** del 27/11/1995 - Registro Particolare 8833 Registro Generale 13367 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/405 del 15/06/1993  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.  
Nota disponibile in formato IMMAGINE
- 2. TRASCRIZIONE** del 07/02/1996 - Registro Particolare \*\*\*\*\* Registro Generale 1630 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 60/405 del 15/06/1993  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.  
Nota disponibile in formato IMMAGINE
- 3. TRASCRIZIONE** del 27/05/2000 - Registro Particolare 4268 Registro Generale 6471 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/457 del 01/10/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico.
- 4. TRASCRIZIONE** del 04/07/2000 - Registro Particolare 5341 Registro Generale 8097 Pubblico Ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 176747 del 03/07/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico.
- 5. TRASCRIZIONE** del \*\*\*/02/2005 - Registro Particolare 1396 Registro Generale 2317 Pubblico Ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 211555/39037 del 11/02/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico.





## Studio Tecnico di Progettazione

Luigi Maria Geom.Caruso

6. **ISCRIZIONE** del \*\*\*/02/2005 - Registro Particolare 421 Registro Generale 2318  
Pubblico Ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 211556/39038 del 11/02/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 45.000,00 Tasso interesse annuo 5.5% Spese: € 45.000,00  
Totale: € 90.000,00 Durata 15 anni

Nota disponibile in formato elettronico.

7. **ISCRIZIONE** del 19/10/2015 - Registro Particolare 1824 Registro Generale \*\*\*863  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio \*\*\*35 del 02/10/2015  
IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 17.0\*\*\*,69 interessi: € 1.499,01 Spese: € 1.488,30 Totale: €  
20.000,00 Nota disponibile in formato elettronico.

8. **TRASCRIZIONE** del 03/11/2015 - Registro Particolare 9638 Registro Generale 13505  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 4118 del 06/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

### Foglio \*\*\* P.IIa \*\*\* Sub \*\*\*

1. **TRASCRIZIONE** del 05/10/1998 - Registro Particolare 7235 Registro Generale 106\*\*\*  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/442 del 13/02/1997  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Nota disponibile in formato elettronico

2. **TRASCRIZIONE** del 27/05/2000 - Registro Particolare 4268 Registro Generale 6471  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/457 del 01/10/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico.

3. **TRASCRIZIONE** del 04/07/2000 - Registro Particolare 5341 Registro Generale 8097  
Pubblico Ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 176747 del 03/07/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico.

4. **TRASCRIZIONE** del \*\*\*/02/2005 - Registro Particolare 1396 Registro Generale 2317  
Pubblico Ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 211555/39037 del 11/02/2005



Firmato Da: CARUSO LUIGI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a46b75c6a0f90393ddb6c6e7edce9cb





ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico.

5. **ISCRIZIONE** del \*\*\*/02/2005 - Registro Particolare 421 Registro Generale 2318  
Pubblico Ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 211556/39038 del 11/02/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 45.000,00 Tasso interesse annuo 5.5% Spese: € 45.000,00

Totale: € 90.000,00 Durata 15 anni

Nota disponibile in formato elettronico.

6. **ISCRIZIONE** del 19/10/2015 - Registro Particolare 1824 Registro Generale \*\*\*863  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio \*\*\*35 del 02/10/2015  
IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 17.0\*\*\*,69 interessi: € 1.499,01 Spese: € 1.488,30 Totale: €

20.000,00 Nota disponibile in formato elettronico.

7. **TRASCRIZIONE** del 03/11/2015 - Registro Particolare 9638 Registro Generale 13505  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 4118 del 06/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

### E. Verifica della conformità urbanistica:

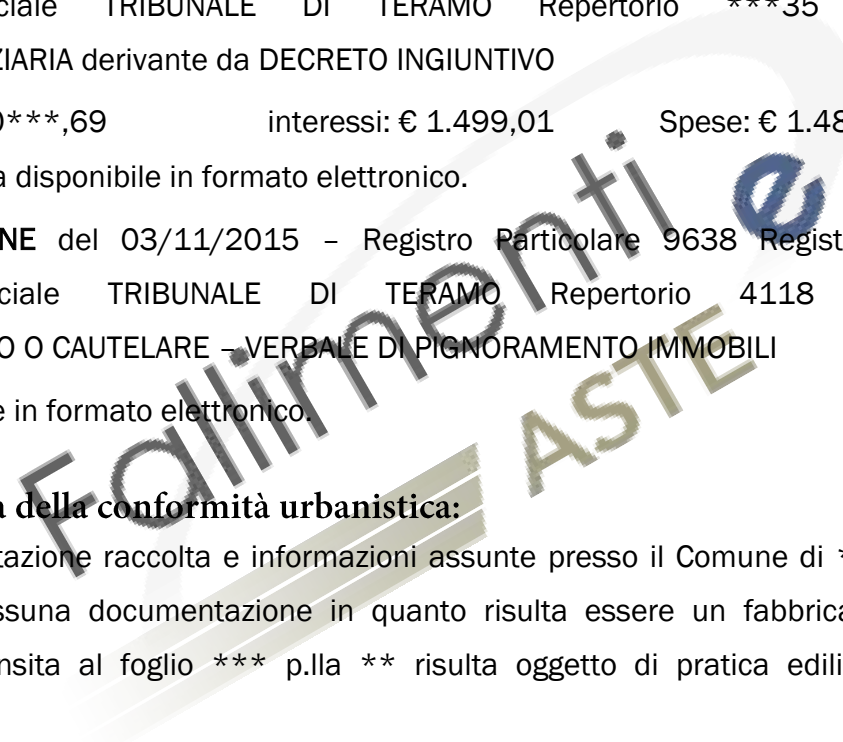
Dalla documentazione raccolta e informazioni assunte presso il Comune di \*\*\*, per il fabbricato non risulta nessuna documentazione in quanto risulta essere un fabbricato ante '67, l'unità immobiliare censita al foglio \*\*\* p.IIa \*\* risulta oggetto di pratica edilizia come di seguito riportata:

- Permesso di Costruire n 10 del 26 Luglio 2005 non ultimato e da rinnovare

Dalle verifiche effettuate, risulta che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio \*\*\* p.IIa \*\* risulta difforme alle planimetrie catastali, in quanto risulta un fabbricato di 2 piani più sottotetto,

Tra la pratica prese in comune e lo stato realizzato risultano alcune difformità da sanare.

L'immobile in oggetto secondo il P.R.G vigente del medesimo comune, risulta in zona A1 Nucleo prevalente residenziale e civile.





## F. Descrizione dell'immobile:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nella periferia del Comune di \*\*\*, alla Frazione \*\*\*\*\*, poco distanti dalla zona centrale del medesimo Comune, che può essere raggiunta in poco più di 10 minuti.

La zona è poco urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale.

Il tessuto urbanistico risulta essere poco omogeneo a causa di uno sviluppo avvenuto nel tempo in modo disordinato, caratterizzato dall'alternanza di piccole abitazione e aggregati di medie dimensioni. Tuttavia nel complesso, la qualità architettonica della zona risulta essere accettabile. La struttura viaria è impostata sull'asse principale rappresentata dalla SP \*\*\*\*\*.

Il trasporto pubblico risulta essere Sufficiente, garantisce un collegamento con la città di Teramo mediante pullman extraurbani, frequenti.

La Frazione di Troiano non è dotata di negozi, banche, supermercati, scuole, uffici postali, bar, pub, ecc...ma a 10 di distanza si trova il Comune di \*\*\*, zona molto urbanizzata e dotata di negozi, banche, supermercati, bar ecc....

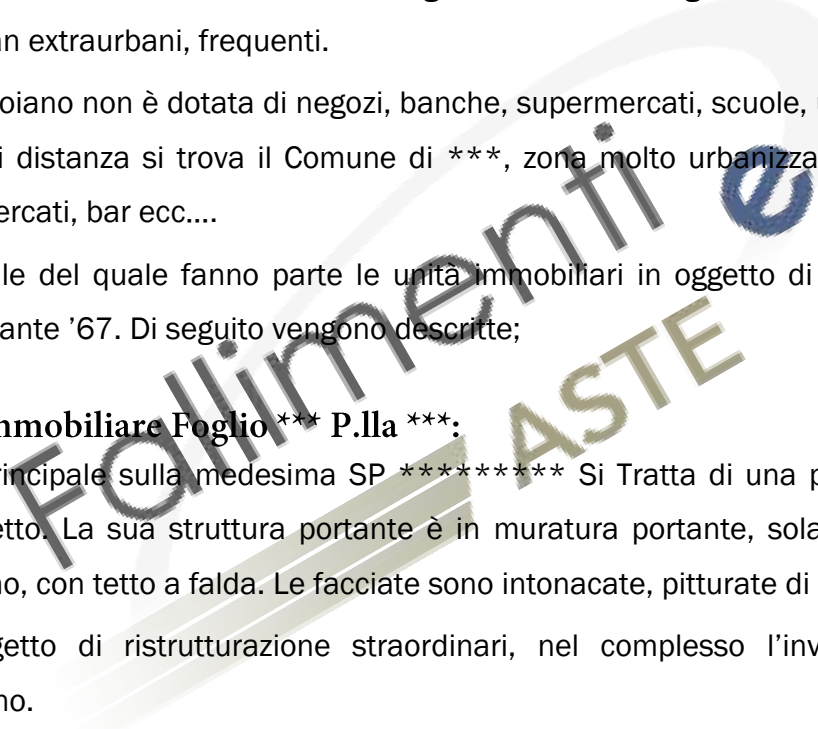
Il complesso edile del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto di valutazione, risultano essere costruite ante '67. Di seguito vengono descritte;

### **Unità Immobiliare Foglio \*\*\* P.III \*\*\*:**

Ha l'ingresso principale sulla medesima SP \*\*\*\*\* Si Tratta di una piccola palazzina su 2 livelli più sottotetto. La sua struttura portante è in muratura portante, solai in latero - cemento, copertura in legno, con tetto a falda. Le facciate sono intonacate, pitturate di colore bianche L'edificio è oggetto di ristrutturazione straordinari, nel complesso l'involucro dell'edificio è abbastanza buono.

Il portone d'ingresso dell'edificio è in legno. La distribuzione interna degli ambienti per il piano terra è la seguente: ingresso-soggiorno, cucina, poi la distribuzione interna degli ambienti per il piano primo è: camera disimpegno e bagno, non è stato possibile visionare anche il piano sottotetto "soffitta" in quanto mancava la scala di collegamento tra tutti i piani. Tutti i piani risultano totalmente da ultimare.

L'appartamento non ha la pavimentazione ne nella zona giorno ne nella zona notte né nel bagno. Le porte interne non risultano essere installate, i serramenti sono in legno doppio vetro a taglio termico. Gli apparecchi sanitari non risultano essere installati. Gli impianti idrico - sanitario,



elettrico e di riscaldamento, risultano essere in fase di adeguamento ma non ultimati. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia tecnico - estimativa, necessita di interventi di manutenzione straordinari per ultimazione dei lavori.

### Unità Immobiliare Foglio \*\*\* P.IIIa \*\* sub \*:

Ha l'ingresso principale sulla medesima SP \*\*\*\*. Si tratta di una piccola porzione immobiliare ad uso magazzino all'interno di un aggregato immobiliare. La sua struttura portante è in muratura portante, solai a volte, copertura in cemento, con tetto a falda. Le facciate sono intonacate, pitturate di colore bianche

L'unità immobiliare in oggetto necessita di ristrutturazione straordinaria per una riqualificazione importante, nel complesso l'involucro dell'edificio è sufficiente.

Il portone d'ingresso dell'edificio è in ferro. La distribuzione interna è di un unico ambiente. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia tecnico - estimativa, necessita di interventi di manutenzione straordinari urgenti.

### G. Determinazione della consistenza:

Lo scrivente, ha effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari in oggetto. Prima di procedere con la misurazione sono state verificate le conformità della stessa.

Il calcolo delle superfici commerciali è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni, di 1/2 della muratura comune con altre unità immobiliari, di 1/3 delle superfici dei balconi, e delle pertinenze.

Appartamento (foglio *** p.IIIa ***) .....	mq. 144,00
Magazzino (foglio *** p.IIIa ***sub *) .....	mq. 13,00

### H. Confini Catastali:

I beni oggetto di stima, come valutato in sopralluogo e su mappa catastale, confinano:

#### Unità Immobiliare Foglio \*\*\* P.IIIa \*\*\*:

- a nord - Est con SP \*\*\*\*;
- ad Sud - Est con p.IIIa \*\* - \*\*\* - \*\*\*;
- a Sud - Ovest con p.IIIa \*\*;
- ad Nord - Ovest p.IIIa \*\*.





Unità Immobiliare Foglio \*\*\* P.IIa \*\* sub. \*:

- a nord - Est con SP \*\*\*\*;
- ad Sud - Est con p.IIa \*\*;
- a Sud - Ovest con p.IIa \*\* - \*\*;
- ad Nord - Ovest p.IIa \*\*\*\*.

### I. Procedimento di stima e analisi di mercato:

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di 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, lo stato occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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.

### L. Analisi delle Caratteristiche:

#### L1. Estrinseche:

Foglio \*\*\* P.IIa \*\*

**Ambiente economico e sociale:** buono. L'immobile è posto nella Contrada Troiano del Comune di \*\*\*.

**Collegamenti stradali:** Buono. L'abitato della Contrada è attraversata dalla Strada Provinciale n° 34b. **Condizioni climatiche:** tipiche dell'entroterra Teramano, freddo nei periodi invernali e caldo nei periodi estivi.

**Servizi sociali e commerciali:** Nel Comune della Contrada vi sono tutti i servizi necessari alla comunità per una buona qualità della vita. Sono presenti negozi, bar, ufficio postale, banca, edifici religiosi, farmacie, pizzerie, parcheggi.



Foglio \*\*\* P.IIa \*\* sub \*

**Ambiente economico e sociale:** buono. L'immobile è posto nella Contrada Troiano del Comune di \*\*\*.

**Collegamenti stradali:** Buono. L'abitato della Contrada è attraversata dalla Strada Provinciale n° 34b. **Condizioni climatiche:** tipiche dell'entroterra Teramano, freddo nei periodi invernali e caldo nei periodi estivi.

**Servizi sociali e commerciali:** Nel Comune della Contrada vi sono tutti i servizi necessari alla comunità per una buona qualità della vita. Sono presenti negozi, bar, ufficio postale, banca, edifici religiosi, farmacie, pizzerie, parcheggi.

10

## L2. Estrinseche:

Foglio \*\*\* P.IIa \*\*

Accessibilità: Buona.

**Funzionalità generale:** buona. La distribuzione degli spazi interni è di buon livello, le altezze degli ambienti adeguate alla destinazione d'uso.

**Funzionalità degli impianti elettrico, idrico-termo-sanitario e del gas:** sono in fase di ultimazione

**Grado di rifinitura:** sono in fase di ultimazione. L'immobile è ancora da ultimare.

**Stato di manutenzione:** L'immobile è in fase di ultimazione dei lavori di straordinaria manutenzione.

**Esposizione:** buona. A 360°.

**Salubrità:** buona circolazione dell'aria all'interno dei locali, con esposizione sui lati opposti.

**Panoramicità:** buona. Uno dei due affacci è frontale ad edifici, mentre il secondo è panoramico.

**Disponibilità:** L'immobile ad oggi non è fruibile all'uso in quanto è soggetto a lavori di straordinaria manutenzione.

Foglio \*\*\* P.IIa \*\* sub \*.

Accessibilità: Buona.

**Funzionalità generale:** buona.

**Grado di rifinitura:** insufficiente.

**Stato di manutenzione:** L'immobile necessita di lavori di straordinaria manutenzione per la sua



riqualificazione

**Salubrità:** Insufficiente, risultano distacchi di intonaci, lesioni, muffa su alcune parti delle murature.

**Disponibilità:** L'immobile ad oggi risulta utilizzato dall'esecutato

### M. Calcolo del Valore di mercato:

In base alle descrizioni sopra riportate, relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Attualmente il valore al metro quadrato commerciale di immobili con caratteristiche simili, in quella zona del Comune di \*\*\* alla \*\*\* (TE), è di €/mq 600,00 (appartamento ed accessori)

Di conseguenza si avranno i seguenti valori:

#### Foglio \*\*\* P.IIa \*\*

Appartamento mq 144,00 x (€/mq 600,00) = 86.400,00 (eurottantasettemilaquattrocento/00).

viene quindi corretto il valore dell'immobile, tenuto conto delle opere di manutenzione straordinaria da stimate per il 20% da ultimare. Di conseguenza il valore sarà:

Appartamento € 86.400,00 - 20% (percentuale di opere da ultimare) = € 69.120,00 (eurosessantanovecentoventi/00)

#### Foglio \*\*\* P.IIa \*\* sub \*

Magazzino per una superficie commerciale pari a mq 13,00 x (€/mq 600,00) = 7.800,00 (eurosettemilaottocento/00).

### N. Generalità dei beni e loro disponibilità:

#### Foglio \*\*\* P.IIa \*\*

Abitazione diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà intestata alla sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Penne il \*\*/\*\*/\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\*

#### Foglio \*\*\* P.IIa \*\* sub \*

Magazzino diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà intestata alla sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Penne il \*\*/\*\*/\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\*

Il nominativo corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali (vedi punto B).



**O. Proposta di Vendita:**

- Lotto Unico

**P. Regime Fiscale:**

- Il bene è soggetto a tassazione

**Q. Prezzo Base D'asta:**

- € 76.920,00 (eurosettantaseimilanovecentoventimila/00)

**R. Riepilogo Finale:**

Dalle informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti si evince che:

- Esiste corrispondenza tra nominativo riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento e pratica catastale attuale.

Dalla documentazione raccolta presso il Comune di \*\*\* (TE) risulta quanto segue:

- Le unità immobiliari sono state realizzate ante '67;
- L'unità immobiliare censita al Foglio \*\*\* p.lla \*\*, risulta oggetto di ristrutturazione straordinaria da ultimare;
- L'unità immobiliare censita al Foglio \*\*\* p.lla \*\* sub \*, necessita di lavori di manutenzione straordinaria;
- Confini:

**Foglio \*\*\* p.lla \*\*\*:** a nord - Est con SP \*\*\*, a Sud - Est con p.lla \*\* - \*\*\*\* - \*\*\*, a Sud - Ovest con p.lla \*\*, a Nord - Ovest p.lla \*\*.

**Foglio \*\*\* p.lla \*\* sub \*:** a nord - Est con SP \*\*\*, a Sud - Est con p.lla \*\*, a Sud - Ovest con p.lla \*\* - \*\*, a Nord - Ovest p.lla \*\*\*



- Disponibilità:

**Foglio \*\*\* p.IIa \*\*:** L'immobile ad oggi non è fruibile all'uso in quanto è soggetto a lavori di straordinaria manutenzione.

**Foglio \*\*\* p.IIa \*\* sub \*:** L'immobile ad oggi risulta utilizzato dall'esecutato

Tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti, considerando un abbattimento del **30%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, il prezzo proposto è di **53.844,00** (EURO cinquantatremilaottocentoquarantaquattro/00)

Il Valore del lotto oggetto d'asta viene quindi arrotondato a:

**54.000,00 (eurocinquattaquattromila)**

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Pietracamela 01/\*\*\*/2017



(Geom. Luigi Maria Caruso)

