

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Feliciani Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Fallimenti e  
ASTE



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2017 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.000,00 .....</b>	<b>13</b>

ASTE



## INCARICO

---

All'udienza del 08/09/2017, il sottoscritto Geom. Feliciani Valter, con studio in Contrada Colle Cafardo, 4 - 64020 - Canzano (TE), email geometra.valter@libero.it, PEC valter.feliciani@geopec.it, Tel. 0861 57948, Fax 0861 57948, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Fabbricato da cielo a terra di tipo economico, disposto su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. I lavori previsti nell'ultimo titolo edilizio abilitativo non sono stati ultimati, ed allo stato attuale il fabbricato, a cui si accede tramite l'adiacente strada Comunale di Via Sant'Angelo, risulta composto al piano seminterrato da un locale cantina della superficie utile di circa 46,00 mq.; al piano terra da fondaci e servizi per una superficie utile di circa 122,00 mq., portico per una superficie utile di circa 45,00 mq.; al piano primo da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di circa 65,00 mq., un portico della superficie utile di 45,00 mq., un terrazzo della superficie utile di 80,00 mq. e un balcone della superficie utile di circa 5,00 mq.; al piano secondo sottotetto da un unico locale della superficie utile di circa 128,00 mq. oltre ad un balcone della superficie utile di circa 5 mq. Il piano terra, primo e secondo sono collegati da una scalinata esterna;

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Capannone adibito a magazzino, disposto su un unico livello. L'immobile è ubicato a poca distanza dal fabbricato principale di civile abitazione all'interno della corte comune, ed è composto da tre locali principali della superficie utile di circa 271,00 mq..

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Il bene immobile confina, con la proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su tre lati e la restante parte con la strada Comunale Via Sant'Angelo salvo altri o variati.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Il bene immobile confina, con la proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su tre lati e la restante parte con la strada Comunale Via Sant'Angelo salvo altri o variati.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,00 mq	0,90	72,00 mq	2,77 m	1
sottotetto	128,00 mq	140,00 mq	0,30	42,00 mq	2,50 m	2
Fondaci e servizi	122,00 mq	145,00 mq	0,35	50,75 mq	2,77 m	T
Cantina	46,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	2,59 m	S1
Portici, Balconi e Terrazzi	180,00 mq	180,00 mq	0,15	27,00 mq	0,00 m	T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>206,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>206,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata, con opportuni coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine, soffitti, posti auto, etc.) Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato determinato considerando la superficie lorda dello stesso, comprensiva delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.. Le altezze sopra riportate sono quelle massime rilevate. In riferimento alla suddetta tabella delle consistenze si precisa che i valori sono tutti da intendersi "circa".

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	271,00 mq	294,00 mq	0,80	235,20 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>235,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>235,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata, con opportuni coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine, soffitti, posti auto, etc.) Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato determinato considerando la superficie lorda dello stesso, comprensiva delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime sono state considerate fino



alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.. Le altezze sopra riportate sono quelle massime rilevate. In riferimento alla suddetta tabella delle consistenze si precisa che i valori sono tutti da intendersi "circa".

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	217	1		A3	3	7	210	325,37	S1-T-1-2	

#### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	217	2		C2	1	271	294	363,9	T	

#### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

- altezza interna utile 2.77 m.;
- struttura portante verticale mista parte vecchia in murature, parte nuova in cemento armato;
- solai misti in latero-cemento;
- pareti interne in laterizio;
- pavimentazione interne in ceramica del tipo monocottura;
- infissi esterni in alluminio con persiane in alluminio;
- porte interne in legno;



- impianti idrico, termico ed elettrico presenti, da verificare/revisionare;
- stato di conservazione scarso;

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

- altezza interna utile 3,70 m.;
- struttura portante verticale mista parte in muratura, parte in cemento armato;
- solai in struttura portante metallica;
- copertura mista, parte in lastre metalliche e parte in lastre di eternit, che andrà rimosso da ditta specializzata;
- pareti interne in laterizio;
- pavimentazione interne in massetto di cls;
- impianto elettrico presente, da verificare/revisionare;
- stato di conservazione scarso;

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

L'immobile risulta occupato del debitore.

##### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

L'immobile risulta occupato del debitore.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1, in virtù di acquisto dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuato con atto a rogito del notaio dott. Francesco Benedetti, notaio in l'Aquila, in data 19 luglio 2007 n. 72378/14458 di repertorio, trascritto a Teramo con nota in data 25 luglio 2007 ai n.ri 1402778875.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietario della particella 69 (ora particella 217, ente urbano ed area di sedi e delle unità immobiliari pignorate) in forza di acquisto dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuato con atto in data 22 giugno 2006 n. 116183/31964 di repertorio dott. Giovanni Battista Bracone, notaio in Teramo, trascritto a Teramo con nota 22 luglio 2006 ai n.ri 14057/8265.

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, divenne proprietaria della suddetta particella in forza di:

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 30 dicembre 1982, dichiarazione di successione registrata al n. 8, Vol. 182, trascritto a Teramo con nota in data 23 luglio 1984 ai n.ri 7850/5867. (Eredi i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- cessione di diritti reali a titolo gratuito da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, effettuata con atto in data 5 dicembre 2005 ai n.ri 20879/12936.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, divenne proprietario (pro quota) delle suddette particelle in forza di:

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra citata;
- donazione (con riserva d'usufrutto) da parte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, ai



signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati, effettuata con atto in data 31 agosto 1987 n. 131824 di repertorio dott. Giancarlo Zaffagnini, trascritto a Teramo con nota in data 15 settembre 1987 ai n.ri 8162/5931;

- divisione tra i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati, effettuata con atto in data 31 agosto 1987 n. 131824 di repertorio dott Gian Carlo Zaffagnini, trascritto a Teramo con nota in data 15 settembre 1987 ai n.ri 8163/5932 ad esito della quale le suddette particelle sono state attribuite al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, fermo restando il diritto di usufrutto a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1, in virtù di acquisto dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuato con atto a rogito del notaio dott. Francesco Benedetti, notaio in l'Aquila, in data 19 luglio 2007 n. 72378/14458 di repertorio, trascritto a Teramo con nota in data 25 luglio 2007 ai n.ri 1402778875.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietario della particella 69 (ora particella 217, ente urbano ed area di sedi e delle unità immobiliari pignorate) in forza di acquisto dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuato con atto in data 22 giugno 2006 n. 116183/31964 di repertorio dott. Giovanni Battista Bracone, notaio in Teramo, trascritto a Teramo con nota 22 luglio 2006 ai n.ri 14057/8265.

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, divenne proprietaria della suddetta particella in forza di:

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 30 dicembre 1982, dichiarazione di successione registrata al n. 8, Vol. 182, trascritto a Teramo con nota in data 23 luglio 1984 ai n.ri 7850/5867. (Eredi i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

- cessione di diritti reali a titolo gratuito da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, effettuata con atto in data 5 dicembre 2005 ai n.ri 20879/12936.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, divenne proprietario (pro quota) delle suddette particelle in forza di:

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra citata;

- donazione (con riserva d'usufrutto) da parte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati, effettuata con atto in data 31 agosto 1987 n. 131824 di repertorio dott. Giancarlo Zaffagnini, trascritto a Teramo con nota in data 15 settembre 1987 ai n.ri 8162/5931;

- divisione tra i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati, effettuata con atto in data 31 agosto 1987 n. 131824 di repertorio dott Gian Carlo Zaffagnini, trascritto a Teramo con nota in data 15 settembre 1987 ai n.ri 8163/5932 ad esito della quale le suddette particelle sono state attribuite al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, fermo restando il diritto di usufrutto a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***





- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 09/02/1999  
Reg. gen. 1523 - Reg. part. 289  
Importo: € 174.304,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 25/07/2007  
Reg. gen. 14028 - Reg. part. 3070  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 05/07/2017  
Reg. gen. 8389 - Reg. part. 5498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 09/02/1999  
Reg. gen. 1523 - Reg. part. 289  
Importo: € 174.304,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 25/07/2007  
Reg. gen. 14028 - Reg. part. 3070  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 05/07/2017  
Reg. gen. 8389 - Reg. part. 5498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Bellante e dalla documentazione fornitami, i lavori di realizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato assentito con i seguenti titoli abilitativi:

- costruzione originaria antecedente al 1° settembre 1967;
- Concessione edilizia n. 67 del 21/05/1990 pratica 1701;
- Concessione edilizia n. 21 del 17/04/1991 pratica 1847;
- D.I.A. del 11/09/1995 prot. 7009;

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Dai rilievi effettuati sul posto sono state riscontrate le seguenti difformità:

#### PIANO TERRA

- diversa distribuzione di alcune bucaure interne ed esterne;
- diversa destinazione d'uso di alcuni locali, da fondaco a cucina;

#### PIANO PRIMO

- difformità quasi totale tra quanto assentito e quanto realizzato;

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA SANT'ANGELO N. 43**

---

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Bellante, per il fabbricato in oggetto non sono presenti titoli abilitativi.

Da quanto riportato negli atti di provenienza, l'immobile sembrerebbe essere stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967;

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto quest'ultimo non presente presso l'ufficio tecnico comunale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43  
Fabbricato da cielo a terra di tipo economico, disposto su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. I lavori previsti nell'ultimo titolo edilizio abilitativo non sono stati ultimati, ed allo stato attuale il fabbricato, a cui si accede tramite l'adiacente strada Comunale di Via Sant'Angelo, risulta composto al piano seminterrato da un locale cantina della superficie utile di circa 46,00 mq.; al piano terra da fondaci e servizi per una superficie utile di circa 122,00 mq., portico per una superficie utile di circa 45,00 mq.; al piano primo da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di circa 65,00 mq., un portico della superficie utile di 45,00 mq., un terrazzo della superficie utile di 80,00 mq. e un balcone della superficie utile di circa 5,00 mq.; al piano secondo sottotetto da un unico locale della superficie utile di circa 128,00 mq. oltre ad un balcone della superficie



utile di circa 5 mq. Il piano terra, primo e secondo sono collegati da una scalinata esterna;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in procedura, 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 localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza dei beni, le situazioni urbanistica/edilizia e catastale, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari estranee alla procedura esecutiva, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare. Sono stati consultati e tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare). 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. La stima è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43

Capannone adibito a magazzino, disposto su un unico livello. L'immobile è ubicato a poca distanza dal fabbricato principale di civile abitazione all'interno della corte comune, ed è composto da tre locali principali della superficie utile di circa 271,00 mq..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.280,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in procedura, 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 localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza dei beni, le situazioni urbanistica/edilizia e catastale, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari estranee alla procedura esecutiva, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare. Sono stati consultati e tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare). 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. La stima è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43	206,00 mq	500,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00	€ 103.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43	235,20 mq	150,00 €/mq	€ 35.280,00	100,00	€ 35.280,00
				Valore di stima:	€ 138.280,00

Valore di stima: € 138.280,00

Deprezzamento del 30,00 %

**Valore finale di stima: € 95.000,00**

Il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in € 95.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione dei seguenti fattori incidenti nella procedura:

- spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- spese di regolarizzazione catastale;
- spese di regolarizzazione urbanistica;
- stato d'uso e manutenzione;
- mancanza di garanzie per vizi;
- lo stato di possesso;
- eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; e quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canzano, li 13/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Feliciani Valter



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	206,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato da cielo a terra di tipo economico, disposto su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. I lavori previsti nell'ultimo titolo edilizio abilitativo non sono stati ultimati, ed allo stato attuale il fabbricato, a cui si accede tramite l'adiacente strada Comunale di Via Sant'Angelo, risulta composto al piano seminterrato da un locale cantina della superficie utile di circa 46,00 mq.; al piano terra da fondaci e servizi per una superficie utile di circa 122,00 mq., portico per una superficie utile di circa 45,00 mq.; al piano primo da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di circa 65,00 mq., un portico della superficie utile di 45,00 mq., un terrazzo della superficie utile di 80,00 mq. e un balcone della superficie utile di circa 5,00 mq.; al piano secondo sottotetto da un unico locale della superficie utile di circa 128,00 mq. oltre ad un balcone della superficie utile di circa 5 mq. Il piano terra, primo e secondo sono collegati da una scalinata esterna;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato del debitore.		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - Via Sant'Angelo n. 43		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	235,20 mq
<b>Descrizione:</b>	Capannone adibito a magazzino, disposto su un unico livello. L'immobile è ubicato a poca distanza dal fabbricato principale di civile abitazione all'interno della corte comune, ed è composto da tre locali principali della superficie utile di circa 271,00 mq..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato del debitore.		

