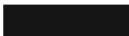

TRIBUNALE DI TERAMO

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Perizia del C.T.U. Geom. Villanova Armando, nella Procedura Di Liquidazione del Patrimonio n.53/2017 (L. n.3/2012) per "crisi da sovra-indebitamento" a carico di 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
GIUDICE DELEGATO:

- Dott. Giovanni Cirillo

LIQUIDATORE GIUDIZIALE:

- Dott. Paolo Pompei

Via Ponte S.Giovanni, 10 - 64100 Teramo (TE)

Telefono: 0861-241020 Fax: 0861-246122

E-mail: info@paolopompei.it

E-mail certificata: paolo.pompei231@pec.commercialisti.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
PARTE PRIMA – BENI IMMOBILI.....	3
Lotto 1.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
PARTE SECONDA – BENI MOBILI.....	17
Riepilogo GENERALE BENE IMMOBILI E MOBILI.....	21

INCARICO

In data 05/06/2015, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 339-2052201, veniva nominato, su proposta del L.G., Coadiutore Stimatore della Procedura in epigrafe, con provvedimento in data 22/09/2017 dell'III.mo G.D. Dott. Cirillo Giovanni presso il Tribunale di Teramo, con l'incarico di valutare i beni immobili intestati al soggetto fallito, sulla base della sola documentazione cartacea acquisita presso gli uffici tecnici e finanziari di competenza, non potendosi eseguire, per motivi di opportunità economica, i relativi sopralluoghi sugli immobili stessi ubicati rispettivamente nei Comuni di Giulianova e Brindisi, nonché procedere alla valutazione dei beni mobili registrati e di quelli inventariati.

PREMESSA

- **CHE**, ricevuto l'incarico di stima del patrimonio immobiliare e mobiliare del soggetto fallito, Sig. ██████████, 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 della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- **CHE**, ha reperito la necessaria documentazione presso:

- I. gli uffici comunali di Giulianova; (Lotto n.1)
- II. le Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità della Provincia di Teramo e Brindisi;
- III. le Agenzia del Territorio – Catasto della Provincia di Teramo e Brindisi;

- **CHE**, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;

- **CHE**, ha proceduto alla valutazione dei beni tutti.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo suddiviso in parti, la prima parte riguardante il compendio immobiliare identificato in n.2 Lotti e la seconda parte riguardante il compendio mobiliare acquisito.

PARTE PRIMA – BENI IMMOBILI

Compendio immobiliare di proprietà del sig. ██████████, costituito dai seguenti lotti:

- **LOTTO N°1** - Magazzino/Locale di deposito ubicato a Giulianova (TE) – via Buccari n.49/53
- **LOTTO N°2** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Brindisi (BR) - Contrada Giancola n.143/A

LOTTO 1

“Diritti pari a 6/60 della piena proprietà’ su immobile adibito a magazzino/locale di deposito, ubicato a Giulianova alla via Buccari n.49/53; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.38,00 circa. è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza composto da unità immobiliari di civile abitazione; completa il tutto l’area esterna in comune pro-quota con tutte le unità immobiliari presenti”.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di Procedura, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 15/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 15/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nato a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/60)
Codice fiscale: [REDACTED]
via Buccari n.49/53
Giulianova (TE)
Nata a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Piena Proprietà 6/60)

Coniugato in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Da ricerche catastali effettuate, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere confinante in giro con:

- Locale magazzino/locale di deposito Sub 9, proprietà [REDACTED];
- Vano scala;
- Terrapieno;
- via Buccari;
- Salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/Locale di Deposito	30,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

Sulla base della planimetria catastale rilasciata dagli uffici di competenza, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone catastalmente di n.3 ambienti tutti comunque adibiti a magazzino/locali di deposito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1996 al 28/07/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 132, Sub.10, Zona Cens. 1,

		Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 30mq, rendita €145,64 Piano S1.
Dal 28/07/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 132, Sub.10, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 30mq, rendita €145,64 Piano S1.
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 132, Sub.10, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 30mq, Superficie Catastale 38mq, rendita €145,64, Piano S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	132	10	1	C/2	1	30mq	38mq	145,64€	S1		

Corrispondenza catastale

Non è possibile confermare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo sull'immobile.

PRECISAZIONI

Bisogna precisare che non è stato possibile effettuare il sopralluogo sull'immobile in quanto le chiavi di accesso risultano essere in possesso di soggetti terzi, che abitano fuori Abruzzo e che, da accertamenti effettuati, risultano non avere quote di proprietà sullo stesso.

PARTI COMUNI

Si specifica che l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza caratterizzato da diverse unità immobiliari e pertanto lo stesso gode di parti in comune pro-quota con le stesse unità immobiliari presenti, come vano scala e corti esterne. Il tutto come specificato dall'attuale elaborato planimetrico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1996 al 28/07/2004	[REDACTED] ognuno per propri diritti e quote.	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2004	[REDACTED] ognuno per propri diritti e quote.	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/2004	5458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2005	2516	1552
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	10/12/2004	86	325		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di Procedura:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione della successione per causa di morte del [REDACTED] R.P.1552;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che non vi sono atti successivi alla sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle misure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 18/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto:

Trascrizioni

- **Certificato di denuncia di successione**
Trascritto a Teramo il 16/02/2005
Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1552
Quota: 6/60
- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 28/09/2017
Reg. gen. 12290 - Reg. part. 8314
Quota: 6/60

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni. Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che la particella dove ricade l'immobile in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Giulianova, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% Zona B2.d - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente
luf=0.95 mq./mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da informazioni pervenute risulta che il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di valutazione risulta edificato in parte in epoca anteriore il 01/09/1967, successivamente ristrutturato ed ampliato in base alla C.E. n.347/83 del 05/11/1984 rilasciata dal Comune di Giulianova e dichiarato abitabile in data 11/06/1992; successivamente è stata rilasciata da parte del predetto Comune C.E. n.13912/97 del 17/10/1997; per le opere realizzate al piano seminterrato, in assenza di concessioni, sono state rilasciate dal Comune di Giulianova concessioni edilizie in sanatoria n.2098 e 2099 entrambe del 09/07/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 2

“Diritti pari a 6/120 della proprietà’ superficiaria su immobile adibito a civile abitazione, ubicato a Brindisi alla Contrada Giancola n.143/A; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.83circa, risulta disposto su un unico piano terra ed è classificato come abitazioni in villini”.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di Procedura, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/120)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/120)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 2/120)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 2/120)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/120)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 2/120)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Piena Proprietà per 6/120)
Codice fiscale: [REDACTED]

Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 15/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 15/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 10/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 10/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 10/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 15/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Piena Proprietà per 15/120)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà pari a 1/1 per l'area)

Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Giancola n.143/A
Brindisi (BR)
Nata a [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Piena Proprietà 6/120)

Coniugato in regime di comunione legale dei beni.



CONFINI

Da quanto indicato direttamente sulla scheda catastale, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere confinante in giro con:

- Proprietà [REDACTED];
- Stessa proprietà a più lati;
- Salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	3,00 m	Terra
Portico	10,00 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq	3,00 m	Terra
Veranda	9,50 mq	9,50 mq	0,50	4,50 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,50 mq		

Sulla base della planimetria catastale rilasciata dagli uffici di competenza, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone catastalmente n.1 cucina, n.1 camera dal letto, n.1 soggiorno, n.1 WC, n.1 disimpegno, n.1 portico e n.1 veranda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1986 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 454 sub1, zona cens.1, cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 0,88
Dal 01/01/1992 al 28/05/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 454 sub1, zona cens.1, cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 516,46

Dal 28/05/2013 al 30/06/2016		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 454 sub1, zona cens.1, cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq.83, rendita € 516,46
Dal 30/06/2016		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 454 sub1, zona cens.1, cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq.83, rendita € 516,46,41 Piano S1-T Graffato -

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	454	1	1	A7	2	4vani	83mq	516,46	T	-

Corrispondenza catastale

Non è possibile confermare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo sull'immobile.

PRECISAZIONI

Bisogna precisare che, così come concordato direttamente con il L.G., la valutazione dell'immobile è effettuata esclusivamente sulla base dei soli documenti cartacei in possesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il tutto come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 10/02/2016	ognuno per i propri diritti e quote di proprietà	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/01/1989		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
10/02/2016		Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			10/02/2016			
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			16/06/2016	1010	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di Procedura:

- Da ricerche effettuate presso gli uffici della Conservatoria Direzione Provinciale di Brindisi, non risulta trascritta alcuna denuncia di successione per causa di morte a mezzo del quale proveniva al sig. ██████████, per quote e diritti, il bene di cui al Lotto n.2; detta successione viene indicata sulle attuali schede storiche catastali.
- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione della successione per causa di morte del ██████████;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che non vi sono atti successivi alla sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Brindisi il -
Reg. gen. - Reg. part. - (alla data di presentazione della perizia ancora non risulta pervenuta la nota di trascrizione dalla Conservatoria di Brindisi)
Quota: 6/120

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni. Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BRINDISI aggiornate al 18/10/2017, non vi risultano altre formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, compresa la denuncia di successione per causa di morte del [REDACTED], con la quale venivano trasferiti quote e diritti di proprietà al sig. [REDACTED].



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Bisogna ricordare che la valutazione degli immobili, così come concordato con il L.G., è stata effettuata sulla base della sola documentazione cartacea rinvenuta, senza il sopralluogo sugli stessi immobili.

LOTTO 1

- **LOTTO N° 1 – “Diritti pari a 6/60 della piena proprietà su immobile adibito a magazzino/locale di deposito, ubicato a Giulianova alla via Buccari n.49/53; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.38,00 circa. è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza composto da unità immobiliari di civile abitazione; completa il tutto l’area esterna in comune pro-quota con tutte le unità immobiliari presenti”.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 1 – magazzino/locale di deposito, ubicato in Giulianova (TE) via Buccari.	38,00 mq	300,00 €/mq	€ 11.400,00	10%	€ 1.140,00
Valore di stima:					€ 1.140,00

LOTTO 2

- **LOTTO N° 2 - “Diritti pari a 6/120 della proprietà superficaria su immobile adibito a civile abitazione, ubicato a Brindisi alla Contrada Giancola n.143/A; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.83circa, risulta disposto su un unico piano terra ed è classificato come abitazioni in villini”.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 2 – Appartamento di civile abitazione, ubicato in Brindisi (BR) Contrada Giancola	79,50 mq	1.300 €/mq	€ 103.350,00	5%	€ 5.167,50
Valore di stima:					€ 5.200,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **LOTTO N° 1** - Diritti pari a 6/60 della piena proprietà su immobile adibito a magazzino/locale di deposito, ubicato a Giulianova alla via Buccari n.49/53; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.38,00 circa. è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza composto da unità immobiliari di civile abitazione; completa il tutto l'area esterna in comune pro-quota con tutte le unità immobiliari presenti. Nello specifico l'immobile in oggetto si compone catastalmente di n.3 ambienti tutti comunque adibiti a magazzino/locali di deposito. Lo stesso ricade in zona centrale di Giulianova Lido in un'area completa di servizi di genere primari e secondari, nonché a pochi metri dal litorale marino.

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che la particella dove ricade l'immobile in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Giulianova, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% Zona B2.d - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.95 mq./mq.

Da informazioni pervenute risulta che il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di valutazione risulta edificato in parte in epoca anteriore il 01/09/1967, successivamente ristrutturato ed ampliato in base alla C.E. n.347/83 del 05/11/1984 rilasciata dal Comune di Giulianova e dichiarato abitabile in data 11/06/1992; successivamente è stata rilasciata da parte del predetto Comune C.E. n.13912/97 del 17/10/1997; per le opere realizzate al piano seminterrato, in assenza di concessioni, sono state rilasciate dal Comune di Giulianova concessioni edilizie in sanatoria n.2098 e 2099 entrambe del 09/07/1996.

Il tutto come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

Prezzo base d'asta: € 1.140,00

- **LOTTO N° 2** - Diritti pari a 6/120 della proprietà superficaria su immobile adibito a civile abitazione, ubicato a Brindisi alla Contrada Giancola n.143/A; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.83circa, risulta disposto su un unico piano terra ed è classificato come abitazioni in villini.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone catastalmente n.1 cucina, n.1 camera dal letto, n.1 soggiorno, n.1 WC, n.1 disimpegno, n.1 portico e n.1 veranda.

Il tutto come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

Prezzo base d'asta: € 5.200,00

PARTE SECONDA – BENI MOBILI

in data 21/09/2017, il sottoscritto ha partecipato al sopralluogo per il prosieguo delle operazioni peritali, unitamente al Liquidatore Giudiziale Dott. Paolo Pompei nonché al egale del debitore [REDACTED], procedendo in continuazione alle relative operazioni d'inventario dell'epigrafata Procedure;

in ottemperanza ed in esecuzione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha prontamente iniziato i lavori di ricognizione dei beni tutti, come da verbale di inventario redatto dal L.G. nonchè correttamente depositato, eseguendo all'uopo relativa documentazione fotografica facente parte integrante della presente relazione peritale.

Espletate le operazioni e le ricerche tutte necessarie per il completamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente redige il presente elaborato diviso in:

A - "Elenco beni da inventario";

B - "Descrizione e Stima dell'intero compendio mobiliare";

C - "Documentazione Fotografica".

A - "ELENCO BENI DA INVENTARIO"

- 1- n.2 Tavoli per la consumazione dei pasti e relative sedie;
- 2- n.2 Armadi guardaroba;
- 3- n.1 Frigorifero;
- 4- n.1 Lavatrice;
- 5- Utensili di casa;
- 6- Mobili idonei a contenere utensili;
- 7- n.2 letti;
- 8- Vestiti;
- 9- Biancheria;
- 10- n.1 Scarpiera;
- 11- Fornelli ed attrezzatura da cucina;
- 12- Attrezzature da lavoro;
- 13- n.1 PC mod. Kraum con mouse, tastiera e monitor obsoleti;
- 14- n.1 Televisore United;
- 15- n.1 Televisore Samsung T22C300;
- 16- n.1 Televisore mod. LG. Flatron MR262DP;
- 17- n.1 Cristalliera in legno a tre ante;
- 18- n.1 Settimino in legno 5 cassetti;
- 19- n.1 Divano a 2 posti;
- 20- n.1 Poltroncina;
- 21- n.6 Quadri-Foto-stampe di autori anonimi.
- 22- n.1 Autovettura mod. Opel Corsa

Il suddetto elenco dei beni mobili inventariati è costituito da beni pignorabili e beni impignorabili.

Nello specifico gli articoli che vanno dal n.1 al n.12 sono da considerarsi come beni non pignorabili mentre gli articoli che vanno dal n.13 al n.22 riguardano i beni pignorabili.

B - "DESCRIZIONE E STIMA DELL'INTERO COMPENDIO MOBILIARE"

A questo punto il sottoscritto, per quanto attinente alla presente relazione, per la scelta del criterio di valutazione dei beni inventariati, divisi in beni mobili e beni mobili registrati, ha prima provveduto ad un'attenta analisi dei singoli materiali rinvenuti, considerando i seguenti aspetti:

Caratteristiche;

Stato di conservazione;

Vetustà;

Fattori di svalutazione;

Richiesta di mercato;

Possibilità di reimpiego/riutilizzo.

Successivamente, analizzati i suddetti fattori di incidenza, il sottoscritto ha proceduto al metodo di stima comparativo per la determinazione del più provabile valore di mercato, applicato in tempi recenti, dei singoli beni oggetto di stima, identificati in un Lotto Unico.

In effetti si è considerato il più provabile valore di mercato praticato nelle quotidiane transazioni commerciali degli specifici settori, fermo restando, in ogni caso, lo stato di conservazione e l'integrità di ogni singolo elemento rinvenuto.

La stima del valore dei beni è stata fatta in base al valore di mercato considerando in modo particolare lo stato di conservazione, di manutenzione e lo stato di obsolescenza.

Bisogna altresì specificare che la valutazione è stata effettuata solo sui beni considerati pignorabili, così come di seguito riportato:

Art.13	n.1 PC mod. Kraum con mouse, tastiera e monitor obsoleti
Art.14	n.1 Televisore United 32"
Art.15	n.1 Televisore Samsung T22C300
Art.16	n.1 Televisore mod. LG. Flatron MR262DP
Art.17	n.1 mobile porta cristalliera in legno composto da n. 3 ante superiori in vetro, n.3 cassetti e n.3 ante inferiori in legno
Art.18	n.1 mobiletto in legno a 5 cassetti
Art.19	n.1 divano a 2 posti con struttura in legno
Art.20	n.1 poltroncina ad un posto con struttura legno
Art.21	n.6 Quadri-Foto-stampe di autori anonimi

TOTALE VALORE COMPENDIO MOBILIARE A CORPO (Diconsi Euro Quattrocento/00)	€ 400,00
---	----------

Art.22	n.1 Autovettura mod. Adam Opel AG Corsa, cilindrata 998 a benzina; anno immatricolazione 2006; colore bianco; Km. 213.130.
--------	--

TOTALE VALORE ART.22 (Diconsi Euro Millecinquento/00)	€ 1.500,00
--	------------

Si precisa che la stima è stata eseguita con riferimento allo stato di fatto, assumendo che siano a carico degli acquirenti gli eventuali oneri di messa a norma e/o in funzione delle attrezzature che potranno rendersi necessari.

C - "DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"



ARTICOLI 18-19-20



ARTICOLO 14



ARTICOLO 17



ARTICOLO 18



ARTICOLO 22



ARTICOLO 22



RIEPILOGO GENERALE BENE IMMOBILI E MOBILI



BENI IMMOBILI

LOTTO N° 1 - *“Diritti pari a 6/60 della piena proprietà’ su immobile adibito a magazzino/locale di deposito, ubicato a Giulianova alla via Buccari n.49/53; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.38,00 circa. è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza composto da unità immobiliari di civile abitazione; completa il tutto l’area esterna in comune pro-quota con tutte le unità immobiliari presenti”.*

€ 1.140,00 Diconsi Euro Millecentoquaranta/00

LOTTO N° 2 - *“Diritti pari a 6/120 della proprietà’ superficiaria su immobile adibito a civile abitazione, ubicato a Brindisi alla Contrada Giancola n.143/A; lo stesso, della superficie complessiva catastale pari a mq.83circa, risulta disposto su un unico piano terra ed è classificato come abitazioni in villini”.*

€ 5.200,00 Diconsi Euro Cinquemiladuecento/00

BENI MOBILI

LOTTO UNICO – *“Came da perizia”*



€ 1.900,00 Diconsi Euro Milleenovecento/00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.



Teramo, li 23/10/2017

Il C.T.U.
Geom. Villanova Armando



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- LOTTO1:

- 1_Visura catastale attuale e storica;
- 2_Estratto di mappa;
- 3_Planimetria catastale;
- 4_Eleborato planimetrico;
- 5_Ispezione ipotecaria fabbricato.

- LOTTO2:

- 1_Visura catastale attuale e storica;
- 2_Estratto di mappa;
- 3_Planimetria catastale;
- 4_Ispezione ipotecaria fabbricato.

