

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Esecuzione immobiliare**

**Procedura esecutiva immobiliare: n. 8/09**

**Promossa da: .....**

**Contro: .....**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania Cannavale**

**CTU e Custode: Geom. Sabrina Bonucci Marozzi**

**ALLEGATO "A"**  
**Prospetto riepilogativo e identificativo degli immobili**

**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Firenze n° 35 della Frazione Villa Torre di Castellalto (TE), costituito da due livelli, con appartamento al piano terra (rialzato) e locali accessori al piano seminterrato, collegati da scala interna e con accessi autonomi. L'appartamento è costituito da un ingresso, un soggiorno, un tinello ed una cucina, due camere da letto di cui una con bagno annesso, uno studio, un bagno e quattro ampi balconi posti su ciascun prospetto. Il piano seminterrato è costituito da un ingresso, una cucina rustica, un sottoscala, un fondaco, una lavanderia, un wc, un garage ed una centrale termica con accesso dall'esterno. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 230. Inoltre è annessa al fabbricato un'area esterna, totalmente recintata e con accesso sia pedonale che carrabile sul fronte strada, avente una superficie complessiva di circa mq. 375, destinata in parte a verde ed in parte a camminamenti e viabilità.

La quota di esitazione è pari all'intero.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Bene in Comune di Castellalto, intestata a:

- ....., proprietà l'intero;

con i seguenti dati :

- foglio 10, mappale 30, Via Firenze, piani 1S-T, Categ. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 599,09.

## **CONFINI**

A nord con proprietà .....,  
Ad est con proprietà .....,  
A sud con proprietà .....,  
Ad ovest con Via Firenze.

## **PERTINENZA**

Nell'atto di compravendita Notaio Andrea Costantini, rep. 50305 in data 12/12/02 trascritto a Teramo il 12/12/02 al rep. nn. 18751/12924 risulta:  
- Piena proprietà .....

## **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà ..... con atto a rogito Notaio Andrea Costantini, rep. 50305 in data 12/12/02 trascritto a Teramo il 12/12/02 al rep. nn. 18751/12924.  
Precedenti proprietari erano ....., ai quali era pervenuto con Denuncia di Successione, registrata a Teramo il 14/01/94 al n. 88 vol. 411 e trascritta a Teramo il 4/03/96, in morte di .....

## **REGOLARITA' EDILIZIA/ URBANISTICA**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellato, settore edilizia privata, parte del fabbricato è stato realizzato negli sessanta e quindi privo di atto autorizzativo, in seguito è stato ampliato e riattivato con Licenza Edilizia n. 1318/72 rilasciata al sig. ...., in data 30/04/88 è stata fatta richiesta di Condono Edilizio, ed infine dietro richiesta della ditta ....., avente per oggetto la "Ristrutturazione interna" è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 43/97.

## **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

Dal controllo fra quanto autorizzato e ciò che è stato realizzato, sono state accertate piccole difformità consistenti in:

- Piano terra rialzato: tra il tinello e la cucina è stato realizzato un parapetto avente altezza pari a circa ml. 1,10;
- Piano seminterrato: il locale fondaco è stato variato in cucina rustica; il tramezzo divisorio tra quest'ultima ed il garage è stato trasformato in parapetto avente altezza pari a circa ml. 1,10; la superficie del garage è stata ridotta a vantaggio dell'ingresso esterno del piano seminterrato; il disimpegno dinanzi al wc è stato tamponato creando un locale a destinazione lavanderia; l'accesso al ripostiglio avviene dal locale lavanderia.

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni sono attualmente occupati dagli esecutati autorizzati all'occupazione, con liberazione a cura della procedura dopo l'aggiudicazione

## **VALORE DEL BENE**

Il valore del bene è stimato a corpo e non a misura come segue :

- **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al P. T. – rialzato - e P. Seminterrato, per diritti pari all'intero), determinato in un unico lotto e ridotto del 10% in considerazione delle difformità riscontrate e della mancanza del Certificato di Agibilità, risulta pari a complessive € 144.900,00 (EURO centoquarantaquattromilanovecento/00).

- Il **valore proposto per la vendita all'asta del bene in procedura**, ridotto del 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **Euro 116.000,00** (EURO centosedicimila/00).

## **REGIME FISCALE**

I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti a Tassa di Registro.

Con Osservanza.

Teramo, li 11/01/10

IL C.T.U.

*Geom. Sabrina Bonucci Marozzi*

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Esecuzione immobiliare**

*Procedura esecutiva immobiliare: n. 8/09*

*Promossa da: .....*

*Contro: .....*

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania Cannavale*

*CTU e Custode: Geom. Sabrina Bonucci Marozzi*

**ALLEGATO “A” PARTE SECONDA**  
**Elaborati e atti identificativi degli immobili**

**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

*Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Firenze n° 35 della Frazione Villa Torre di Castellalto (TE), costituito da due livelli, con appartamento al piano terra (rialzato) e locali accessori al piano seminterrato, collegati da scala interna e con accessi autonomi. L'appartamento è costituito da un ingresso, un soggiorno, un tinello ed una cucina, due camere da letto di cui una con bagno annesso, uno studio, un bagno e quattro ampi balconi posti su ciascun prospetto. Il piano seminterrato è costituito da un ingresso, una cucina rustica, un sottoscala, un fondaco, una lavanderia, un wc, un garage ed una centrale termica con accesso dall'esterno. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 230. Inoltre è annessa al fabbricato un'area esterna, totalmente recintata e con accesso sia pedonale che carrabile sul fronte strada, avente una superficie complessiva di circa mq. 375, destinata in parte a verde ed in parte a camminamenti e viabilità.*  
*La quota di esitazione è pari all'intero.*

**ALLEGATI :**

***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

**Visura catastale:** All'N.C.E.U. del Comune di Castellalto il bene è censito ed intestato a ....., proprietà l'intero, foglio 10, mappale 30, Via Firenze, piani 1S-T, Categ. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 599,09.

**Planimetria catastale** del 19/11/09, Comune di Silvi, foglio 10, mappale 30.

***PROVENIENZA DEL BENE***

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà ..... con atto a rogito Notaio Andrea Costantini, rep. 50305 in data 12/12/02 trascritto a Teramo il 12/12/02 al rep. nn. 18751/12924.

Precedenti proprietari erano ....., ai quali era pervenuto con Denuncia di Successione, registrata a Teramo il 14/01/94 al n. 88 vol. 411 e trascritta a Teramo il 4/03/96, in morte di .....

***DOCUMENTAZIONE COMUNALE***

Stralcio del Vigente PRG del Comune di Castellalto con l'individuazione dell'immobile.

Stralcio N.T.A. relativo alla Zona di recente formazione semi estensivo, art. 13.4 delle N.T.A.

Elaborato grafico: planimetria di rilievo dell'immobile scala 1:100 con evidenziate le difformità rispetto alla Concessione edilizia n. 43/97.

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

- n. 21 stampe a colori.

Teramo, li 11/01/10

IL C.T.U.

*Geom. Sabrina Bonucci Marozzi*