

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Esecuzioni immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n.... R.G.E :**

Promossa da : **MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.**

Contro .....

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione : **Dr.ssa S. CANNAVALE**

CTU e Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato: **Ivan ing. Ilona**

\*\*\*\*\*

**Oggetto : descrizione stima dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel borgo antico di Guardia Vomano nel Comune di Notaresco in via S. Nicola e piazza S. Rocco ; essi sono costituiti da un appartamento su due piani al quale si accede da via S. Nicola e da un locale magazzino scollegato all'appartamento seppur facente parte dell'intero complesso edilizio ed avente accesso da piazza S. Rocco.

I suindicati beni oggetto di esecuzione immobiliare, essendo scollegati, con accessi indipendenti uno dalla via S. Nicola altro dalla piazza S.Rocco si considerano divisi in due lotti come segue:

**Lotto 1**

-Appartamento al piano terra rispetto a via S. Nicola lato nord composto da ingresso, pranzo- soggiorno, cucinino, bagno, letto con balconcino verso piazza S. Rocco e di camera da letto al primo piano alla quale si accede tramite scala interna. L'immobile ha una superficie netta di mq. 81,62 mq. con un balcone di mq.2,67 e vano scala interno di mq. 8,28.

**Lotto 2**

-Magazzino con accesso dalla piazza S. Rocco formato da unico locale con una superficie netta di circa mq. 24,25 oltre allo spazio esterno di accesso.

I beni, di cui sopra (lotto 1 e 2), sono di assoluta ed esclusiva proprietà della signora ..... **nata a Notaresco il .....(cod. fisc.....)**per il diritto di usufrutto e della signora ..... **nata ad Atri il ..... (cod. fisc.....)** per la nuda proprietà.

L'unità abitativa ed il magazzino da valutare sono di antica costruzione, mentre il

magazzino (lotto 2) ha conservato le caratteristiche proprie tipologiche ed architettoniche del periodo, l'unità abitativa (lotto1) ha subito negli anni interventi di ristrutturazione.

\*\*\*\*\*

La scrivente, IVAN ing. Ilona, con studio in Giulianova, Via L. Ariosto,3 , iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 604, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 09.07.08, l'ha nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nonché Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato.

Espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, la sottoscritta redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva ed estimativa come da indice l'altra di raccolta degli allegati (Allegato "A" parte prima e parte seconda).

\*\*\*\*\*

#### RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice :

a) Premessa .....	pag. 03
b)Dati di pignoramento .....	pag. 03
c)Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima....	pag. 04
d)Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d <sub>1</sub> ) Pertinenza .....	pag. 04
d <sub>2</sub> ) Provenienza .....	pag. 05
d <sub>3</sub> ) Dati Catastali .....	pag. 05
d <sub>4</sub> ) Confini Catastali .....	pag. 06
d <sub>5</sub> ) Situazione edilizia .....	pag. 06
d <sub>6</sub> ) Situazione urbanistica.....	pag. 07
e) Atti pregiudizievoli:	
e <sub>1</sub> ) Iscrizioni .....	pag. 07
e <sub>2</sub> ) Trascrizioni.....	pag. 07
f) Descrizioni dei beni :	
f <sub>1</sub> ) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi .....	pag. 07
Misurazione .....	pag. 09

h) Metodo di stima adottato .....	pag. 09
i) Analisi delle caratteristiche:	
i <sub>1</sub> ) Estrinseche .....	pag. 10
i <sub>2</sub> ) Intrinseche.....	pag. 10
l) Valore attribuibile ai beni .....	pag. 11
m) Proposta di vendita .....	pag. 12
n) Regime fiscale .....	pag.12
o) Gestione .....	pag.12
p) Riepilogo	
finale.....	pag.12

\*\*\*\*\*

#### **a) Premesso :**

- CHE ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la scrivente ha dato corso alle indagini necessarie 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 recata presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- CHE raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- CHE ha proceduto alla valutazione dei beni.

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

\*\*\*\*\*

#### **b)Dati di pignoramento**

##### **Lotti 1 e 2**

Il pignoramento è stato emesso sui:

diritti di 1/1 di assoluta ed esclusiva proprietà, della signora .....nata a Notaresco il .....(cod. fisc.....) per **il diritto di usufrutto** e della signora .....nata ad Atri il .....(cod. fisc.....) per **la nuda proprietà**, composta da :

- immobili ubicati nel borgo antico di Guardia Vomano in Comune di Notaresco alla via S. Nicola (lotto1- un appartamento su due piani formato di ingresso, pranzo-soggiorno, cucinino, bagno, letto con balconcino verso piazza S. Rocco e di camera da letto al primo piano alla quale si accede tramite scala interna. - **foglio n....**,

**particella ... , sub 6- ) e piazza S. Rocco (lotto 2- un locale magazzino formato da unico locale- foglio n....., particella ....., sub 7)**

\*\*\*\*\*

### **c) Ubicazione e natura del bene oggetto della stima**

#### **Lotto 1 e 2**

I beni oggetto di pignoramento sono inseriti in un antico complesso edilizio formante il borgo centrale di Guardia Vomano del Comune di Notaresco alla via S. Nicola (lotto 1-l'unità abitativa) e piazza S. Rocco (lotto 2-il magazzino) ; essi sono costituiti da un appartamento adibito ad uso civile abitazione su due piani al quale si accede da via S. Nicola (lotto1) e da un locale magazzino scollegato dall'appartamento seppur facente parte dell'intero complesso edilizio ed avente accesso da piazza S. Rocco. (lotto 2).

L'abitazione (lotto 1) si compone al piano terra rispetto a via S. Nicola lato nord di ingresso, pranzo- soggiorno, cucinino, bagno e letto con balconcino verso piazza S. Rocco e di camera da letto posta al primo piano alla quale si accede tramite scala interna. Il magazzino (lotto 2) ha accesso dalla piazza S. Rocco ed è formato da unico locale.

L'unità abitativa, pignorata, di antica costruzione, ha subito negli anni interventi di ristrutturazione e si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura dell'abitazione è in muratura mista a pietra intonacata e pitturata con solaio in latero-cemento sia al calpestio del primo piano che al piano di copertura a falde inclinate con manto in coppi; il portone d'ingresso ha struttura in alluminio con pannelli in vetro (lotto 1).

Il magazzino anch'esso di antica costruzione ha conservato le caratteristiche proprie tipologiche ed architettoniche del periodo. La struttura portante del magazzino è in pietra a faccia vista con pareti esterne a sperone e volte a mattoni a vista.(lotto2)

### **d) Generalità dei beni e loro disponibilità :**

#### **d<sub>1</sub>) Pertinenza**

#### **Lotto 1 e 2**

Immobili siti in Comune di Notaresco, Frazione Guardia Vomano e precisamente:

Appartamento e fondaco posti al piano terra siti alla Via San Nicola e Piazza San Rocco, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Notaresco al **foglio**

**.. particella ... sub 6, categoria A/3, vani 3, Via San Nicola n....., piano T, rendita catastale €uro 96,06(lotto 1) e particella ... sub 7, categoria C/2, mq. 24, Piazza San Rocco n. .., piano T, rendita catastale €uro 22,31(lotto2) della signora .....nata a Notaresco il..... (cod. fisc.....) per il diritto di usufrutto e della signora .....nata ad Atri il ....(cod. fisc.....) per la nuda proprietà,**

## **d<sub>2</sub>) Provenienza**

### **Lotti 1 e 2**

Dopo aver consultato i registri presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, si è accertato che l'immobile, di cui sopra, è di assoluta ed esclusiva proprietà della signora .....nata a Notaresco il ..... (cod. fisc. ....) per il diritto di usufrutto e della signora ..... nata ad Atri il ..... (cod. fisc. ....) per la nuda proprietà:

- alla signora ..... nata a Notaresco il ....., pervenne con atto di compravendita per Notar Di Gianvito del .... e trascritta il..... al n. .... di formalità.
- alla signora ..... nata ad Atri il ....., è pervenuto con atto di donazione per Notar Zaffagnini del ..... rep..... e trascritta il ..... al n. .... di formalità.

## **d<sub>3</sub>) Dati Catastali**

### **Lotti 1 e 2**

Al N.C.E.U. del Comune di Notaresco i beni sono intestati come precedentemente detto alla signora ..... nata a Notaresco il ..... (cod. fisc. ....) **per il diritto di usufrutto** e alla signora ..... nata ad Atri il .... (cod. fisc. ....) **per la nuda proprietà**, con i seguenti dati:

-appartamento e fondaco posti al piano terra siti alla Via San Nicola e Piazza San Rocco, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Notaresco al **foglio ... particella ... sub 6, categoria A/3, vani 3, Via San Nicola n. ...., piano T, rendita catastale €uro 96,06 (loto1) e particella ... sub 7, categoria C/2, mq. 24, Piazza San Rocco n. ..., piano T, rendita catastale €uro 22,31(loto2).**

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi indicati nel pignoramento e dati catastali attuali per quanto riguardano i beni.

## **d<sub>4</sub>) Confini Catastali**

### **Lotti 1 e 2**

I beni oggetti di stima facenti parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito in

Comune di Notaresco alla frazione Guardia Vomano confinano come segue:

- appartamento posto su due livelli, con accesso dalla via San Nicola comprendente ingresso-soggiorno, cucinino, una camera da letto e bagno al piano terra ed al 1° piano una camera da letto, confina in giro con detta via, F.. L... - C..., eredi di F.. T..., piazza San Rocco a mezzo muraglione, S.... A..., D.... S., eredi di S.... F..., salvo altri(**lotto1**);
- locale ad uso magazzino con accesso dalla piazza San Rocco, posto al piano terra rialzato, confina in giro con detta piazza a due lati, terrapieno, F.. V..., salvi altri (**lotto2**).

#### **d<sub>5</sub>) Situazione edilizia**

##### **Lotti 1 e 2**

Da ricerche effettuate presso il Comune di Notaresco e come si evince da nota prot.7944 del 23.07.08 rilasciata dallo stesso comune non risulta nessuna pratica edilizia intestata ai nominativi degli esecutati (vedasi allegato). Né sono state rintracciate pratiche edilizie riguardanti le unità oggetto di esecuzione.

Per quanto rilevato occorre chiarire che :

- il locale deposito (**lotto2**) è conforme alla planimetria catastale del 20 maggio 1966 ,scheda n. .... intestata alla ditta F... V...;
- l'appartamento (**lotto1**) non risulta conforme alla planimetria catastale scheda n. .... del 10 nov. 1966 in quanto il locale posto al piano terra aveva secondo detta planimetria altezza utile 3.36 ml. e destinato a pranzo soggiorno ha subito l'abbassamento del sovrastante solaio ad un'altezza di 2,75 ml.; in esso è stato realizzato una scala di accesso che conduce ad un piano primo, avente altezza di 2.72 ml., destinato a camera da letto. Molto presumibilmente nei lavori di ristrutturazione del tetto si è eseguito l'abbassamento del solaio sovrastante il pranzo soggiorno e si sono realizzate le opere costituenti lo stato attuale dei luoghi. Come si evince dalla dichiarazione rilasciata dalla esecutata, i lavori sono stati eseguiti negli anni 1981 – 1982 su progetto del Geom. Luigi Di Bonaventura intestato a ....., ma come già illustrato, detto progetto non è rintracciabile in Comune, pertanto si ritiene che le opere eseguite siano prive di titoli autorizzativi di legge (licenza edilizia e/o autorizzazione edilizia). Per le suesposte ragioni la scrivente ritenendo le opere realizzate abusivamente ha ricevuto, su esplicita richiesta, dal Comune di Notaresco Area "Gestione del territorio" con lettera prot. 10623 del

16.10.08 informazioni sulla sanabilità delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni ed ha calcolato le spese da sostenere per il rilascio del permesso di costruzione come accertamento di conformità.

#### **d<sub>6</sub>) Situazione urbanistica**

##### **Lotti 1 e 2**

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l'area su cui è posto il fabbricato in cui sono situati i beni oggetti di stima (foglio ... part... ex ...) ricade in zona A1 b, la destinazione di zona è "centro antico di Guardia Vomano", zona A1b (art.40 NTA) Vds allegato.

#### **e) Atti pregiudizievoli :**

##### **Lotti 1 e 2**

##### **e<sub>1</sub>) Iscrizioni**

##### **e<sub>2</sub>) Trascrizioni**

LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANO GRAVATE DA:

##### **Iscrizioni: (lotti 1 e2)**

- **Ipoteca legale** di euro 3.253,18 a garanzia di euro 1.626,59. A favore GERIT S.p.A. con sede a L'Aquila contro.....  
Accesa con atto del Servizio Riscossione Tributi Concessione della Provincia dell'Aquila del ... rep. ... e iscritta il ..... al n. .... di formalità.
- **Ipoteca giudiziale** – decreto ingiuntivo di euro 63.000,00 a garanzia di euro 44.659,55 a favore Banca Toscana S. p. A. con sede in Firenze contro .... e ....  
Accesa con atto del Tribunale di L'Aquila del .... rep. ... e iscritta il .... al n. ... di formalità.

#### **f) Descrizioni dei beni:**

##### **f<sub>1</sub>) Configurazione dei beni e stato manutentivo**

##### **generale degli stessi**

##### **Lotti 1 e 2**

I beni oggetto di pignoramento come detto si compongono di due unità indipendenti facenti comunque parte di un intero complesso edilizio costruito in pietra e mattoni tipico nei borghi antichi della nostra zona; essi sono costituiti da un alloggio (lotto1) su due piani con ingresso autonomo da via piazza S. Nicola e da un locale (lotto2) con accesso da piazza S. Rocco destinato a locale di sgombero- magazzino.

##### **Lotto1**

- L'appartamento si compone di un ingresso, un Wc, un cucinino, pranzo soggiorno

ed una camera da letto con balconcino verso piazza S. Rocco al piano terra, di una scala interna che accede ad una camera da letto posta al primo piano.

L'accatastamento dell'immobile risale al 1966, esso è stato ristrutturato come dichiarato dall'esecutata negli anni 1981/1982. La planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi in quanto non è riportata né la scala interna, né il balconcino della camera da letto posta al piano terra né la camera da letto del primo piano che è stata ottenuta grazie all'abbassamento del solaio da mt. 3.40 dell'origine a mt. 2.75 dell'attuale piano terra né le divisioni interne dove è ricavato il cucinino.

Le finiture sono di tipo medio, la porta d'ingresso ha una altezza netta di mt. 1.80 ed è in alluminio anodizzato e vetro essa è protetta da persiana esterna in legno; il Wc non è dotato di finestra per aerazione, la porta d'ingresso ha altezza di mt. 1,70 mentre la porta di accesso alla camera da letto è di mt. 1.85. Il pavimento della zona ingresso è in ceramica di colore chiaro con dimensioni 30x30, quello del pranzo soggiorno e della camera da letto è in marmette di graniglia 40x40 ; il Wc è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica 25x25 di colore verde, i sanitari sono di buona marca nazionale di colore marrone e si compongono di vasca piccola (dimensioni 60x100 cm.), tazza, bidet e lavandino. Il cucinino è rivestito con piastrelle in ceramica 20x20, esso è posto nel sottoscala della rampa che conduce nella camera da letto al primo piano ed è pavimentata con piastrelle in ceramica di color chiaro cm. 30x30.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice tranne che nella camera da letto al piano terra che ha finestra in legno su balconcino di mt. 2.05x1.30 con ringhiera in ferro.

La scala che conduce alla camera da letto a 1° piano ha alzate e pedate rivestite in marmo. L'impianto elettrico per quanto è stato possibile esaminare è in buon stato, l'impianto termico è alimentato da caldaia pensile a gas-metano posta nel cucinino con corpi radianti in ghisa, nel pranzo soggiorno è posto un caminetto.

Nel complesso l'immobile è apparso in buon stato.

Lotto2

- Il locale di sgombero – magazzino come detto ha accesso solo pedonale da piazza S. Rocco; esso ha altezza interna di circa mt. 3.20 e volte a mattoni a vista con pavimento in getto di calcestruzzo, è dotato di una sola finestrina ed è privo di impianti; il locale è tipico delle antiche cantine o fondaci dei fabbricati dell'epoca.

Il fabbricato è in mattoni e pietra di grande spessore con solai a volte nella zona sovrastante il locale di sgombero (lotto2) ed in latero-cemento nell'interpiano ed a copertura dell'appartamento (lotto1).

Nel complesso l'unità abitativa e il locale magazzino sono in discreto stato di conservazione ed allo stato attuale sono occupati dagli esecutati.

### **g) Misurazione**

#### **Lotti 1 e 2**

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene non trovandolo conforme alle planimetrie catastali, per quanto riguarda l'abitazione che oltre ad avere modifiche interne rispetto a detta planimetrie presenta la realizzazione di un vano al piano primo ricavato dall'abbassamento del solaio a copertura del piano terra.(Allegato A parte seconda).

Il calcolo delle superfici è il seguente :

superficie calpestabile:

**Piano Terra e Primo** rispetto alla via S. Nicola

1- Ingresso	mq.	4,60
2- Soggiorno - Pranzo – Cucinino	mq.	29,15
3- Camere da letto (P.T.)	mq.	21,50
4- Camere da letto (P.I.)	mq.	25,29
5- Bagno	mq.	3,33
<b>totale appartamento</b>	<b>mq.</b>	<b>83,87</b>
6- Vano scala	<b>mq.</b>	<b>8,28</b>
7- Balconcino	<b>mq.</b>	<b>2,67</b>
8- <b>Magazzino</b> al piano terra rialzato con accesso da piazza S. Rocco	<b>mq.</b>	<b>24,25</b>

### **h) Metodo di stima adottato**

#### **Lotti 1 e 2**

Per la determinazione del valore commerciale 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, la situazione occupazionale e la consistenza 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.

**i) Analisi delle caratteristiche :**

**Lotto 1 e 2**

**i<sub>1</sub>) Estrinseche**

- Ambiente economico sociale discreto. L'immobile è sito in un corpo di fabbrica che è parte di un più vasto complesso edilizio. Dall'appartamento si gode un'buona vista panoramica, del sistema collinare, nell'affaccio del balcone e dalla camera di letto posta al piano primo .
- Collegamenti stradali buoni. L'immobile sorge a pochi centinaia di metri dal dalla Strada provinciale 156 ; ed a pochi Km. dal casello autostradale A14.
- Condizioni climatiche ordinarie, tipiche della zona collinare.
- Servizi sociali e commerciali : in un raggio di pochi Km. vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere , di alimentari, abbigliamento, generi vari, nonché banche, farmacia, edicola-libreria , bar e tutti i servizi sociali e comunali oltre ai servizi presenti nella frazione di Guardia Vomano nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di esecuzione.

**i<sub>2</sub>) Intrinseche**

- Accessibilità buona per quanto riguarda la strada comunale, provinciale e casello autostradale A14 di Roseto degli Abruzzi.
- Funzionalità generale buona.
- La funzionalità distributiva degli spazi a livello planimetrico e altimetrico è discreta nonostante la non regolare altezza dei vani porta;
- Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e termico al momento attuale è buona;
- Grado di rifinitura con: i pavimenti e rivestimenti parti in ceramica e parti in marmette di graniglia, infissi esterni in alluminio anodizzato tranne che nella camera da letto al piano terra che ha finestra in legno, porte interne in legno, la porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro con persiana esterna in legno, impianti sanitari e rubinetteria di marca nazionale è da ritenersi di media qualità (lotto 1).
- Fondaco con pavimento in getto di cemento, volte a mattoni a faccia vista (lotto2).
- Stato di manutenzione: in buono stato nel suo complesso
- Esposizione: discreta
- Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'abitazione e poca circolazione

d'aria all'interno del magazzino

-Panoramicità: vista collina ;

- Non sono state rinvenute licenze di costruzione e autorizzazione di abitabilità per cui è necessario procedere ad ottenere le autorizzazioni comunali a sanatoria per quanto riguarda l'appartamento (lotto1).

-Disponibilità: l'immobile è occupato allo stato attuale degli esecutati. Sono presenti nell'immobile l'arredamento completo e oggetti degli esecutati.

### **I) Valore attribuibile ai beni**

#### **Lotti 1 e 2**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di un edificio abitativo di vecchia costruzione ristrutturato negli anni 80, in questa zona del Comune di Notaresco località Guardia Vomano varia da circa euro/mq 600,00 a 800,00; il valore al metroquadrato dei balconi è pari ad 1/3 del valore unitario stabilito, mentre il valore al metroquadrato del vano scala e magazzino è pari ad 1/2 del valore unitario stabilito per cui può attribuirsi all'immobile da stimare un valore di € 700,00/mq per l'appartamento, € 233,33 /mq per il balcone, € 350,00 /mq per il vano scala (lotto1) mentre al locale magazzino (lotto2) può attribuirsi un valore di € 450,00 /mq con la valutazione data il totale di stima dell'appartamento ammonta ad **euro 63.419,00** (lotto1) e del magazzino ad **euro 10.912,50** (lotto2) così distinto:

#### **Lotto 1 – abitazione :**

Il tutto per un complessivo netto di mq.83,87 x700,00 €/mq =€59.868,00

- Vano scala mq. 8,28x 350,00€/mq = € 2.898,00

- Balconcino mq. 2,67x 233.33 €/mq= € 623,00

TOTALE

**€63.419,00**

#### **Lotto 2 – magazzino :**

- Magazzino mq. 24,25x 450,00€/mq = **€10.912,50**

Per quanto riguarda l'abitazione che sarà soggetta a procedimenti di sanatoria occorre detrarre la somma da pagare per la sanabilità delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni e le spese da sostenere per il rilascio del permesso di costruzione come accertamento di conformità e quant'altro necessario. (abbattimento di **euro 3.000 ,00**).

Totale della stima in **euro 60.419,00** (lotto1)

Totale della stima in **euro 10.912,00** (lotto2)

### **m) Proposta di vendita**

#### **Lotto 1 e 2**

La scrivente fa presente che l'unità immobiliari sono suddivisibile in quanto essendo scollegati, con accessi indipendenti uno dalla via S. Nicola altro dalla piazza S.Rocco e non presenta caratteristiche di unicità tali da essere considerate un unico corpo pertanto si propone la vendita in due lotti:

#### **Lotto 1**

L'appartamento che si compone al piano terra rispetto a via S. Nicola lato nord di ingresso, pranzo- soggiorno, cucinino, bagno e letto con balconcino verso piazza S. Rocco e di camera da letto al primo piano alla quale si accede tramite scala interna.

#### **Lotto 2**

Il magazzino con accesso dalla piazza S. Rocco che è formato da unico locale.

### **n) Regime fiscale**

#### **Lotto 1 e 2**

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

### **o) Gestione**

#### **Lotto 1 e 2**

Il beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli, è attualmente sono abitati dagli esecutati. Sono presenti l'arredamento completo e oggetti degli esecutati e dei suoi familiari.

### **p) Riepilogo finale**

#### **Lotto 1 e 2**

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

Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e dati catastali attuali.

Non sono state rinvenute licenza edilizia e autorizzazione di abitabilità per le opere eseguite nell'abitazione(lotto 1). Per le suesposte ragioni la scrivente ritenendo le opere realizzate abusivamente nel lotto 1 ha ricevuto, su esplicita richiesta, dal Comune di Notaresco Area "Gestione del territorio" con lettera prot. 10623 del 16.10.08, informazioni sulla sanabilità delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni e le spese da sostenere per il rilascio del permesso di costruzione

come accertamento di conformità.

Il bene non è soggetto a contratti di locazione e/o altri vincoli, è attualmente abitato dagli esecutati.

Sono presenti l'arredamento completo e oggetti dagli esecutati e dai suoi familiari.

I beni non necessitano lavori di manutenzione.

Si esprime il parere di disporre la vendita in due lotti:

Lotto1

Il valore commerciale dell'immobile è determinato in, in complessive euro 60.419,00

Il valore del bene in procedura, proposto 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 in **Euro 42.300,00** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Il bene è ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

Lotto2

Il valore commerciale dell'immobile è determinato in, in complessive euro 10.912,00

Il valore del bene in procedura, proposto 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 in **Euro 7.650,00** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Il bene è ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

\*\*\*\*\*

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

Con osservanza.

Giulianova , li 10/12/2008

IL C.T.U.

Dott. Ing. Ilona Ivan

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Esecuzioni immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n.... R.G.E :**

Promossa da : **MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.**

Contro .....

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione : **Dr.ssa S. CANNAVALE**

CTU e Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato: **Ivan ing. Ilona**

**ALLEGATO "A" PARTE SECONDA**

Elaborati e atti identificativi degli immobili

**LOTTO 1**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

-Appartamento ubicato nel borgo antico di Guardia Vomano in Comune di Notaresco in via S. Nicola, al piano terra rispetto a via S. Nicola lato nord composto da:ingresso, pranzo- soggiorno, cucinino, bagno, letto con balconcino verso piazza S. Rocco e di camera da letto al primo piano, alla quale si accede tramite scala interna. L'immobile ha una superficie netta di circa mq. 81,62 mq. con un balcone di circa mq.2,67 e vano scala interno di circa mq. 8,28.

L'unità abitativa da valutare è di antica costruzione ed ha subito negli anni interventi di ristrutturazione.

Il bene, di cui sopra, è di assoluta ed esclusiva proprietà della signora ..... **nata a Notaresco il....(cod. fisc. ....)** per il diritto di usufrutto e della signora ..... **nata ad Atri il ..... (cod. fisc.....)** per la nuda proprietà.

**ALLEGATI :**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Visura catastale** :NCEU del Comune di Notaresco. intestata alla signora ..... nata a Notaresco il... (cod. fisc. ....) **per il diritto di usufrutto** e alla signora ..... nata ad Atri il ..... (cod. fisc. ....) **per la nuda proprietà** al foglio .. particella ... sub 6, categoria A/3, vani 3, Via San Nicola n. ..., piano T, rendita catastale €uro 96,06.

**Planimetria catastale** scheda n. ... del 10 novembre 1966.

Comune di Notaresco foglio..., mappale..., sub6.

Con estratto di mappa indicativa di zona.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Dopo aver consultato i registri presso l’Agenzia del Territorio di Teramo, si è accertato che l’immobile, di cui sopra, è di assoluta ed esclusiva proprietà, della signora .... nata a Notaresco il .... (cod. fisc. ...) per il diritto di usufrutto e della signora ..... nata ad Atri il .... (cod. fisc. ....) per la nuda proprietà, Con atto di compravendita per Notar **Di Gianvito rep ... del ... registrato a .Notaresco il ..... al n.... e trascritto all Conservatoria dei Registri Immobiliari il .... al n.....di formalità**, la sig.ra .... nata a Notaresco il ... acqui-stava dal sig..... il bene oggetto di stima. Alla signora ..... nata ad Atri il ....., è pervenuto con atto di donazione per **Notar Zaffagnini del .... rep. ....e trascritta il... al n. di formalità.**

### **DOCUMENTAZIONE COMUNALE**

Come si evince dalla dichiarazione rilasciata dalla esecutata, i lavori sono stati eseguiti negli anni 1981 – 1982 su progetto del Geom. Luigi Di Bonaventura intestato a ..., ma come già illustrato detto progetto non è rintracciabile in Comune, pertanto si ritiene che le opere eseguite siano prive di titoli autorizzativi di legge (licenza edilizia e/o autorizzazione edilizia). Per le supposte ragioni la scrivente ritenendo le opere realizzate abusivamente ha ricevuta, su esplicita richiesta, dal Comune di Notaresco Area “Gestione del territorio” lettera prot. 10623 del 16.10.08 informazioni sulla sanabilità delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni ed ha calcolato le spese da sostenere per il rilascio del permesso di costruzione come accertamento di conformità.

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l’area su cui è posto il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio .. part. ... ex ..) ricade in zona A1 b, la destinazione di zona è “centro antico di Guardia Vomano”, zona A1b (art.40 NTA) Vds allegato.

Stralcio del Vigente PRG del Comune di Notaresco con l’individuazione dell’immobile.

Stralcio N.T.A. relativo alla zona A1b Art. 40 NTA.

Elaborato grafico : planimetria di rilievo dell’immobile (stato attuale) scala 1:100 come da allegato.

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

-n. 17 stampe a colori.

Giulianova (TE), li 10.12.08

IL C.T.U.

## **TRIBUNALE DI TERAMO**

### **Esecuzioni immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n.70/08 R.G.E :**

Promossa da : **MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.**

Contro ...

Giudice dell'Esecuzione : **Dr.ssa S. CANNAVALE**

CTU e Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato: **Ivan ing. Ilona**

## **ALLEGATO "A" PARTE SECONDA**

**Elaborati e atti identificativi degli immobili**

### **LOTTO 2**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

-Magazzino ubicato nel borgo antico di Guardia Vomano in Comune di Notaresco, con accesso dalla piazza S. Rocco formato da unico locale con una superficie netta di circa mq. 24,25 oltre allo spazio esterno di accesso.

Il magazzino da valutare è di antica costruzione, ed ha conservato le caratteristiche proprie tipologiche ed architettoniche del periodo.

Il bene, di cui sopra è di assoluta ed esclusiva proprietà della signora ...**nata a Notaresco il .... (cod. fisc. ....)**per il diritto di usufrutto e della signora .... **nata ad Atri il.... (cod. fisc. ....)** per la nuda proprietà.

#### **ALLEGATI :**

##### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

**Visura catastale** :NCEU del Comune di Notaresco. intestata alla signora **Narcisi Linda** nata a Notaresco il 9.1.1927 (cod. fisc. NRC LND 27A49 F942T) **per il diritto di usufrutto** e alla signora ..... nata ad Atri il ..... (cod. fisc. ....) **per la nuda proprietà** al foglio .. particella ... sub 7, categoria C/2, mq. 24, Piazza San Rocco n. 6, piano T, rendita catastale Euro 22,31.

**Planimetria catastale** scheda n. .... del 20 maggio 1966.

Comune di Notaresco foglio..., mappale..., sub6.

Con estratto di mappa indicativa di zona.

##### ***PROVENIENZA DEL BENE***

Dopo aver consultato i registri presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, si è accertato che l'immobile, di cui sopra, è di assoluta ed esclusiva proprietà, della signora .... nata a Notaresco il ..... (cod. fisc. ....) per il diritto di usufrutto e della signora ..... nata ad Atri il ..... (cod. fisc. ....) per la nuda proprietà,

Con atto di compravendita per Notar **Di Gianvito rep .... del ... registrato a .Notaresco il .... al n.... e trascritto all Conservatoria dei Registri Immobiliari il ..... al n.,.....di formalità**, la sig.ra .... nata a Notaresco il .... acquistava dal sig..... il bene oggetto di stima. Alla signora ..... nata ad Atri il ....., è pervenuto con atto di donazione per **Notar Zaffagnini del ... rep. ... e trascritta il ... al n.... di formalità.**

##### ***DOCUMENTAZIONE COMUNALE***

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l'area su cui è posto il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio ... part. .. ex ..) ricade in zona A1 b, la destinazione di zona è "centro antico di Guardia Vomano",

zona A1b (art.40 NTA) Vds allegato.

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

Stralcio N.T.A. relativo alla zona A1b Art. 40 NTA.

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

-n. 5 stampe a colori.

Giulianova (TE), li 10.12.08

IL C.T.U.