

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare ruolo 242/08

Giudice dell'esecuzione: **Cannavale dott. Stefania**
CTU: **Tassoni arch. Massimo**

ALLEGATO "A"

Elaborati ed atti identificativi degli immobili

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Nereto, via Vibrata e sono costituiti da:

- porzione di fabbricato di civile abitazione posto al piano primo con annessa soffitta posta al piano secondo sottotetto; tre locali adibiti a magazzino, una rimessa attrezzi al piano terra ed una cantina posta al piano interrato; tre piccole stalle ed un'autorimessa posti al piano terra; due appezzamenti di terreno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà dell'esecutato, sono riportate nel N.C.E.U. del Comune di Nereto con i seguenti dati:

- Foglio 6, Particella 1673, Sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 137 m², superficie catastale 176 m², Rendita € 233,49;
- Foglio 6, Particella 1673, Sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 159 m², Rendita € 406,71;
- Foglio 6, Particella 1673, Sub 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², superficie catastale 48 m², Rendita € 45,45;

L'area retrostante e sottostante le porzioni immobiliari sopra elencate è riportata nel N.C.T. del Comune di Nereto al Foglio 6, Particella 1673, Ente Urbano, Superficie 650 m². Preciso altresì che nella mappa del N.C.T. del Comune di Nereto, l'area sopra descritta è riportata con la particella 1240.

Inoltre sono riportati nel N.C.T. del Comune di Nereto con i seguenti dati i seguenti appezzamenti di terreno:

- Foglio 6, Particella 1608, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.060 m², R.D. € 7,66, R.A. € 6,02;
- Foglio 6, Particella 1643, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 3.581 m², R.D. € 33,29, R.A. € 20,34;

PROVENIENZA DEI BENI

I diritti pari alla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura, siti in Nereto, via Vibrata, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- denuncia di successione apertasi in data 08/06/2005, registrata a Giulianova il 27/04/2006 al n° 96 vol. 334 e trascritta a Teramo il 28/08/2006 al n° 9722.

-

REGOLARITÀ URBANISTICA

Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Nereto ho trovato ed ho fatto debita copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n° 4 del 08/04/1971;
- Permesso di costruire in sanatoria 04/06 rilasciato in data 22/09/2006;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 22/09/2006.

Dal raffronto degli elaborati grafici depositati presso il Comune di Nereto e lo stato di fatto ho riscontrato quanto segue:

- il fabbricato principale risulta **non conforme** in quanto nel magazzino posto a nord-ovest del piano terra non è riportata una finestra, tutte le altezze interne del piano terra sono inferiori a quelle riportate nel progetto di condono, lo spessore dei muri portanti del piano terra risulta inferiore di cinque centimetri circa a quelli riportati nel progetto di condono;
- il fabbricato destinato a rimessa attrezzi e cantina risulta **non conforme** in quanto il corpo scala che collega i piani terra ed interrato presenta una pedata in più rispetto a quello riportato in progetto;
- il fabbricato destinato a stalle risulta **non conforme** per la presenza di ulteriori due finestre;
- la tettoia, il pagliaio e la legnaia sono **non conformi** in quanto non riportati nel progetto di condono edilizio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di procedura sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

VALORE DEI BENI

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, considerando il grado di finitura dei singoli locali, la loro destinazione d'uso, lo stato manutentivo e di conservazione, è stato da me stimato pari a: € 208.000,00 (diconsi euro duecentoottomila/00).

VALORE IN PROCEDURA

Il valore dei beni proposto per la vendita, comprensivo dei diritti sulle parti condominiali, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è **determinabile in € 146.000,00** (diconsi euro centoquarantaseimila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Con osservanza,
Sant'Onofrio,

Il C.T.U.
Architetto Massimo Tassoni

=====

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare ruolo 242/08

Giudice dell'esecuzione: **Cannavale dott. Stefania**
CTU: **Tassoni arch. Massimo**

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA

Elaborati ed atti identificativi degli immobili

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Nereto, via Vibrata e sono costituiti da:

- porzione di fabbricato di civile abitazione posto al piano primo con annessa soffitta posta al piano secondo sottotetto; tre locali adibiti a magazzino, una rimessa attrezzi al piano terra ed una cantina posta al piano interrato; tre piccole stalle ed un'autorimessa posti al piano terra; due appezzamenti di terreno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visure catastali

Le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà dell'esecutato, sono riportate nel N.C.E.U. del Comune di Nereto con i seguenti dati:

- Foglio 6, Particella 1673, Sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 137 m², superficie catastale 176 m², Rendita € 233,49;
- Foglio 6, Particella 1673, Sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 159 m², Rendita € 406,71;
- Foglio 6, Particella 1673, Sub 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², superficie catastale 48 m², Rendita € 45,45;

L'area retrostante e sottostante le porzioni immobiliari sopra elencate è riportata nel N.C.T. del Comune di Nereto al Foglio 6, Particella 1673, Ente Urbano, Superficie 650 m². Preciso altresì che nella mappa del N.C.T. del Comune di Nereto, l'area sopra descritta è riportata con la particella 1240.

Inoltre sono riportati nel N.C.T. del Comune di Nereto con i seguenti dati i seguenti appezzamenti di terreno:

- Foglio 6, Particella 1608, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.060 m², R.D. € 7,66, R.A. € 6,02;
- Foglio 6, Particella 1643, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 3.581 m², R.D. € 33,29, R.A. € 20,34;

Planimetrie catastali

Presentate il 11/07/2007, Comune di Nereto, foglio 6, particella 1673, Sub 3.
Presentate il 11/07/2007, Comune di Nereto, foglio 6, particella 1673, Sub 4.
Presentate il 11/07/2007, Comune di Nereto, foglio 6, particella 1673, Sub 5.
Con estratto di mappa identificativo di zona.

PROVENIENZA DEI BENI

I diritti pari alla piena proprietà dei beni oggetto del presente procedura, siti in Nereto, via Vibrata, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- denuncia di successione apertasi in data 08/06/2005, registrata a Giulianova il 27/04/2006 al n° 96 vol. 334 e trascritta a Teramo il 28/08/2006 al n° 9722.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- N° 32 stampe a colori.

Sant'Onofrio,

Il C.T.U.
Architetto Massimo Tassoni
