



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. 232/09

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Istruttore:

Dott.ssa CANNAVALE Stefania

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it // C.T.U.:
Geom. Pasquale NOLI

Teramo (TE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Descrizione e stima degli immobili ricadenti nei Comuni di Teramo e Montorio al Vomano composto da un'abitazione e un appezzamento di terreno, **pignorati per l'intero.**

§§§§§§§§§§

Lo scrivente, Geom. Pasquale Noli con studio tecnico in Teramo alla Via Torre Bruciata n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n.ro 705, presenta la seguente relazione tecnico - estimativa, su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 30.06.2010, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nonché custode del bene, per la procedura di esecuzione immobiliare 232/09 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice:

A) Premesso	pag. 3
B) Dati di pignoramento	pag. 4
C) Ubicazione e natura dei beni oggetti di stima	pag. 4
D) Generalità dei beni e le loro disponibilità:	
d1) pertinenza	pag. 5
d2) provenienza	pag. 5
d3) dati catastali	pag. 6
d4) confini catastali	pag. 7
d5) situazione edilizia	pag. 7
d6) situazione urbanistica	pag. 8
E) Atti pregiudizievoli:	
e1) iscrizioni	pag. 8
e2) trascrizioni	pag. 10
F) Descrizione dei beni:	

f1) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 10
G) Misurazione	pag. 12
H) Metodo di stima adottato	pag. 13
I) Analisi delle caratteristiche:	
i1) estrinseche	pag. 13
i2) intrinseche	pag. 14
L) Valore attribuibile ai beni	pag. 15
M) Proposta di vendita	pag. 17
N) Regime fiscale	pag. 17
O) Gestione	pag. 17
P) Riepilogo finale	pag. 17

A) PREMESSO:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, 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 si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- che nell'eseguire il sopralluogo NON ha potuto constatare la corrispondenza tra la planimetria del catasto urbano e quella dello stato di fatto in quanto non è presente nell'archivio catastale;
- che lo scrivente unitamente al suo collaboratore ha provveduto a controllare lo stato di fatto con la planimetria dell'immobile in oggetto reperita presso gli uffici comunali;
- che ha acquisito tutti gli elementi utili cognitivi per una corretta valutazione dei beni da stimare e ha provveduto a fotografare lo stato dei luoghi;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.



B) DATI DI PIGNORAMENTO:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Fabbricato da cielo a terra destinato ad abitazione disposta su due piani fuori terra ed un seminterrato, di circa mq. 105, riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo, foglio 106, particella 414, Frazione Fondarola, Via Damiano 4;

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Terreno agricolo di Ha 01.21.60 riportato al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano, Contrada Torrito, SP 491, foglio 43, particelle 47-424-425-428-429.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Fabbricato da cielo a terra destinato ad abitazione sito in Teramo, Frazione Frondarola, Via Damiano 4, di circa mq. 105, composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, piano primo da disimpegno, due camere e bagno; piano seminterrato con accesso indipendente da strada comunale, composto da locale fondaco, cantina e piccolo w.c. ricavato nel ripostiglio. Il tutto collegato da scala interna.

Distinto N.C.E.U. del Comune di Teramo, foglio 106, particella 414.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Terreno agricolo di Ha 01.21.60 riportato al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano, foglio 43, particelle 47-424-425-428-429, Contrada Torrito, SP 491, ricadente in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata".



D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:

d1) Pertinenza:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Comune di Teramo:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 piena proprietà;

L'intestazione corrisponde ai dati catastali e di pignoramento.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Comune di Montorio al Vomano:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX 1/1 piena proprietà;

L'intestazione corrisponde ai dati catastali e di pignoramento.

d2) Provenienza:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita per notar Sbraccia in data 22.01.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo il 25.01.2002 al n. 840 di formalità, con il quale venivano trasferiti i diritti di piena proprietà dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al Sig. XXXXXXXXXXXX.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Il lotto è pervenuto con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 15.12.2006 rep. 281, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo il 30.12.2006 al n. 14576 di formalità, con il quale venivano trasferiti i diritti di piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX..

d3) Dati catastali:**LOTTO 1 – 1/1 p.p.**

Comune di Teramo, Frazione Frondarola, Via Damiano 4, censito al N.C.E.U. del predetto comune al Foglio **106** Particella **414** categoria A/3, classe 2, di vani 4,5, rendita catastale € 209,17;

Si precisa che l'immobile risulta censito in Catasto ma non viene identificato con alcuna planimetria. Per riportare lo stato corretto, occorrerà accatastare, all'Agenzia del Territorio, l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

Intestato a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx 1/1 piena proprietà;

I dati catastali corrispondono a quelli di pignoramento.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Comune di Montorio al Vomano, Contrada Torrito, SP 491, censito al N.C.T. del predetto comune al Foglio **43**

Particella **47**, Ha 00.70.00, bosco ceduo, R.D. € 2,89, R.A. € 1,08.

Particella **424 (ex p.lla 32/a)**, Ha 00.15.95, seminativo, R.D. € 6,18, R.A. € 6,18.

Particella **425 (ex p.lla 32/b)**, Ha 00.00.65, seminativo, R.D. € 0,25, R.A. € 0,25.

Particella **428 (ex p.lla 48/a)**, Ha 00.25.30, seminativo, R.D. € 7,19, R.A. € 9,80.

Particella **429 (ex p.lla 48/b)**, Ha 00.09.70, seminativo, R.D. € 2,76, R.A. € 3,76.

Intestato a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX.**, con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx - 1/1 piena proprietà

I dati catastali corrispondono a quelli di pignoramento.

d4) Confini catastali:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

A nord: Via Damiano

A est: Via San Giuseppe

A sud: Via dell'Arco

A ovest: Proprietà



LOTTO 2 – 1/1 p.p.

A nord: Proprietà Pigliacelli Lidia

A est: SP 491 per Isola del Gran Sasso

A sud/ovest: Proprietà



D5) Situazione edilizia:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Teramo, il fabbricato in oggetto risulta edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Recentemente è stato ristrutturato con D.I.A. prot. 14102 N. 230 del 26.03.2003 per lavori di "manutenzione straordinaria delle facciate, rimaneggiamento del tetto, piccoli ampliamenti dei balconi, apertura finestra al piano primo, restringimento porta al piano seminterrato". Stato di fatto corrispondente a quello di progetto ad eccezione della creazione di un piccolo w.c. al posto del ripostiglio al piano 1S.

Si precisa che l'immobile risulta censito in Catasto ma non viene identificato con alcuna planimetria.

Per riportare lo stato corretto, occorrerà accatastare, all'Agenzia del Territorio, l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.



D6) Situazione urbanistica:**LOTTO 2 – 1/1 p.p.**

Urbanisticamente il terreno ricade in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata" ove sono ammessi gli interventi edificatori di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione. Lotto minimo HA 1.00.00.

UF = 0,01 mq/mq; Sm = Ha 1,00; Se = mq. 266; Vmax = mc. 800.

Si fa presente che per accedere al lotto è stata realizzata strada pavimentata con gettata in cls, custodita con una recinzione in paletti in ferro e rete metallica, muri di contenimento raccordati con quelli esistenti, e pilastri in c.a. di supporto al cancello, il tutto senza comunicazione all'autorità comunale la quale ha ingiunto una sanzione amministrativa che è stata sanata. Inoltre non è stata rilasciata alcuna autorizzazione per l'accesso da parte della Provincia di Teramo, pertanto sarà necessario chiederne la regolarizzazione.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

Da ricerche eseguite dal sottoscritto, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, i lotti esecutati risultano essere gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

e1) Iscrizioni:**Gravante sul LOTTO 2**

a) IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", con sede in , di Lire 10.000.000 a garanzia di Lire 3.979.250 iscritta a Teramo il 12.10.1995 n. 1619 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante per la piena proprietà anche sul lotto 2.

b) IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "Tercas S.p.A.", con sede in , di Lire 130.000.000 a garanzia di Lire 74.060.917 iscritta a

Si precisa che suddette pregiudizievoli di cui ai punti a) e b), nel decreto di trasferimento di provenienza rep. 281/2006 (provenienza lotto 2), il G.D. ne aveva ordinato le cancellazioni che, però, non sono mai state eseguite.

Gravante sul LOTTO 1

d) IPOTECA LEGALE a favore della "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in
, di € 45.515,64 a garanzia di € 22.757,82 iscritta a il
14.05.2007 n. 1823 contro xxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.

xxxxxxx", con sede in
iscritta a Teramo il 04/1

Gravante su tutti i lotti

g) IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "xx",
con sede in _____, di € 120.000,00 a garanzia di € 86.349,52 iscritta a _____

piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni PAGINA 10 DI 19
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano primo da disimpegno, due camere con balconcini e bagno; piano seminterrato con accesso indipendente da strada comunale, composto da locale fondaco, cantina e piccolo w.c. ricavato nel ripostiglio. Il tutto collegato da scala interna.

L'immobile si presenta in una buona finitura esterna e di manutenzione generale. La struttura portante è in muratura, solai di piano in voltine di laterizio e in ferro, copertura a tetto.

Rifiniture accurate, pavimentazione in gres porcellanato antichizzato per la zona giorno e il fondaco, in parquet per la zona notte. Infissi esterni in legno e doppi vetri con persiane in alluminio anodizzato preveniciato, porte interne in legno massello, portoncino d'ingresso in legno blindato.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio.

Impianti tecnologici funzionanti.

Distinto N.C.E.U. del Comune di Teramo, foglio 106, particella 414, Frazione Fondarola, Via Damiano 4.

Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e quella di progetto, *si precisa che l'immobile risulta censito in Catasto ma non viene identificato con alcuna planimetria.*

L'immobile è occupato dal proprietario e dalla sua famiglia ed è libero al decreto di trasferimento.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Terreno agricolo di Ha 01.21.60 sito in Montorio al Vomano, Contrada Torrito, SP 491 per Isola del Gran Sasso. Fondo accorpato, in forte dislivello, parte incolto adibito a deposito materiali edili e per la maggior parte a bosco.

Si fa presente che per accedere al lotto è stata realizzata strada pavimentata con gettata in cls, custodita con una recinzione in paletti in ferro e rete metallica, muri di contenimento raccordati con quelli

esistenti, e pilastri in c.a. di supporto al cancello, il tutto senza comunicazione all'autorità comunale la quale ha ingiunto una sanzione amministrativa che è stata sanata. Non è stata rilasciata alcuna autorizzazione per l'accesso da parte della Provincia di Teramo, pertanto sarà necessario chiederne la regolarizzazione.

Riportato al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano, foglio 43, particelle 47-424-425-428-429, Contrada Torrito.

Urbanisticamente il terreno ricade in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata" ove sono ammessi gli interventi edificatori di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione. Lotto minimo HA 1.00.00.

UF = 0,01 mq/mq; Sm = Ha 1,00; Se = mq. 266; Vmax = mc. 800.

L'immobile è occupato dalla proprietaria ed è libero al decreto di trasferimento.

G) MISURAZIONE:

Si è effettuato il calcolo delle superfici con realizzazione delle aree utili calpestabili e della superficie commerciale da porre in vendita.

Per superficie commerciale si intende compreso di spessore dei muri perimetrali e dei muri interni, della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché metà delle superfici non residenziali.

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Comune di Teramo, Frazione Frondarola

SUPERFICIE LORDA	circa mq 150.00
------------------	-----------------

SUPERFICI NETTE

- ingresso/soggiorno	circa mq 27.30
- ang. cottura	circa mq 3.30
- letto 1	circa mq 16.00
- letto 2	circa mq 14.40
- disimpegno	circa mq 3.20
- bagno	circa mq 5.30
- fondaco	circa mq 22.00
- cantina	circa mq 6.00

- w.c.	circa mq	1.70
	TOT circa mq	99.20
- balconcini	circa mq	5.60

SUPERFICIE COMMERCIALE**circa mq 132.00****LOTTO 2 – 1/1p.p.**

TERRENO

circa mq 12'160.00**H) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di 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, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**i1) estrinseche:****LOTTO 1 – 1/1 p.p.**

- ambiente economico-sociale: buono, l'immobile è sito in Comune di Teramo, nel centro della Frazione Frondarola, Via Damiano 4;
- Collegamenti stradali: discreti. Immobile ad circa 800 metri dalla SS80 del Gran Sasso ed a circa 7 Km da Teramo (verso est) e da Montorio al Vomano (verso ovest);

- Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche delle colline teramane;
- Servizi sociali e commerciali: la zona su cui insiste il fabbricato (Frazione Frondarola) è poco fornita di esercizi commerciali e servizi.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

- ambiente economico-sociale: buono, l'immobile è sito in Comune di Montorio al Vomano, Contrada Torrito, SP 491 per Isola del Gran Sasso, zona rurale, semiperiferica;
- Collegamenti stradali: buoni. Terreno, con accesso diretto sulla SP 491, a circa 2 Km dal centro di Montorio al Vomano, a circa 1,5 Km dalla SS80 del Gran Sasso;
- Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche delle colline teramane;
- Servizi sociali e commerciali: la zona su cui insiste il lotto è una zona rurale, semiperiferica, poco fornita di servizi e infrastrutture.

i2) intrinseche:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

- accessibilità: buona; l'immobile ha doppio accesso diretto dalla strada comunale;
- Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico;
- Funzionalità degli impianti: impianti tecnologici funzionanti di recente posa;
- Grado di finitura: buono;
- Stato di manutenzione: buono;
- Esposizione: buona(nord-est-sud);
- Salubrità: buona;
- Panoramicità: discreta;

- Situazione urbanistica: il fabbricato in oggetto risulta edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Recentemente è stato ristrutturato con D.I.A. prot. 14102 N. 230 del 26.03.2003;
Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e quella di progetto, si precisa che l'immobile risulta censito in Catasto ma non viene identificato con alcuna planimetria.
- Disponibilità: Il bene è attualmente occupato dal proprietario e dalla sua famiglia ma è libero al decreto di trasferimento.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

- accessibilità: buona; il lotto ha un accesso diretto sulla SP 491, è necessario chiedere la regolarizzazione della concessione da parte della Provincia di Teramo;
- Funzionalità generale: discreta, forte dislivello;
- Stato di manutenzione: terreno parte incolto adibito a deposito materiali edili, per la maggior parte a bosco;
- Esposizione: sufficiente (nord);
- Salubrità: sufficiente;
- Panoramicità: sufficiente;
- Situazione urbanistica: il lotto ricade in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata". Lotto minimo HA 1.00.00.
- Disponibilità: L'immobile è occupato dalla proprietaria ed è libero al decreto di trasferimento.

L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

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

Tenuto del valore a metro quadrato commerciale di un ufficio in questa zona del Comune di Teramo si può stabilire un prezzo di €/mq. di € 1.000,00.

FABBRICATO MQ. 132,00 x € 750,00 = € 99.000,00 (1/1 piena proprietà)

Valore Lotto 1 € 100.000,00

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 quali lo stato di conservazione dell'immobile, i diritti da porre in vendita, è determinabile in **€ 75.000,00** (diconsieurosettantacinquemila/00) considerando un abbattimento al valore commerciale di circa il 25% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

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

Tenuto del valore a metro quadrato commerciale di un terreno in questa zona del Comune di Montorio al Vomano si può stabilire un prezzo €/mq di € 2,00.

TERRENO MQ. 12160 x € 2,00 = € 24.320,00 (1/1 piena proprietà)

Valore Lotto 2 € 24.000,00

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 quali l'autorizzazione all'accesso, è determinabile in **€ 18.000,00** (diconsieurodiciottomila/00) considerando un abbattimento al valore commerciale di circa il 25% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M) PROPOSTA DI VENDITA:

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



N) REGIME FISCALE:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

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

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Il bene è ad uso societario ed è quindi soggetto a IVA.

O) GESTIONE:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Il bene è attualmente occupato dal proprietario e dalla sua famiglia ma è libero al decreto di trasferimento.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

L'immobile è occupato dalla proprietaria ed è libero al decreto di trasferimento.



P) RIEPILOGO FINALE:

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo “allegato A”:

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

- Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale;
- Non Esistono licenze di costruzione e autorizzazione di abitabilità in quanto edificato anteriormente all'01.09.1967;
- Esiste D.I.A. per ristrutturazione straordinaria prot. 14102 N. 230 del 26.03.2003;
- *Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e quella di progetto, si precisa che l'immobile risulta censito in Catasto ma non viene*



identificato con alcuna planimetria. Per riportare lo stato corretto, occorrerà accatastare all'Agenzia del Territorio l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

- Il bene è attualmente occupato dal proprietario e dalla sua famiglia ma è libero al decreto di trasferimento.
- I beni non necessitano di lavori di manutenzione;
- Il valore commerciale dell'immobile è determinabile in complessivi € 100.000,00;
- 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 **€ 75.000,00** (diconsi euro settantacinquemila/00) considerando un abbattimento al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- Il bene è ad uso personale ed è quindi soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

- Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale;
- Il lotto ricade in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata". Lotto minimo HA 1.00.00.
- E' necessaria la concessione da parte della Provincia di Teramo per l'accesso dalla SP;
- L'immobile è occupato dalla proprietaria ed è libero al decreto di trasferimento.
- Il valore commerciale dell'immobile è determinabile in complessivi € 24.000,00;
- 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 **€ 18.000,00** (diconsi eurodiciottomila/00) considerando un abbattimento al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;

- I beni sono ad uso societario e sono quindi soggetti a IVA.

LOTTO 1 – 1/1 piena proprietà

VALORE COMPLESSIVO

€ 100.000,00

(diconsi eurocentomila/00)

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA

€ 75.000,00

(diconsi eurosettantacinquemila/00)

LOTTO 2 – 1/1 piena proprietà

VALORE COMPLESSIVO

€ 24.000,00

(diconsi euroventiquattromila/00)

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA

€ 18.000,00

(diconsi eurodiciottomila/00)

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

Si allega alla presente:

- Allegato "A".

Con osservanza

Teramo lì, 25.10.2010

Il C.T.U.

Geom. Pasquale Noli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

ELABORATI E ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

Fabbricato da cielo a terra destinato ad abitazione sito in Teramo, Frazione Frondarola, Via Damiano 4, di circa mq. 105, composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, piano primo da disimpegno, due camere e bagno; piano seminterrato con accesso indipendente da strada comunale, composto da locale fondaco, cantina e piccolo w.c. ricavato nel ripostiglio. Il tutto collegato da scala interna.

Distinto N.C.E.U. del Comune di Teramo, foglio 106, particella 414.

di Teramo, foglio 106, parte
ASTE
 .60 riportato al N.C.T. del C
 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843,

Terreno agricolo di Ha 01.21.60 riportato al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano, foglio 43, particelle 47-424-425-428-429, Contrada Torrito, SP 491, ricadente in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata".

PROVENIENZA DEL BENE

atto di compravendita per notar Sbraccia in data 22.01.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo il 25.01.2002 al n. 840 di formalità, con il quale venivano trasferiti i diritti di piena proprietà dai
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ASTE GIUDIZIARIE.it

decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 15.12.2006 rep. 281, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo il 30.12.2006 al n. 14576 di formalità, con il quale venivano trasferiti i diritti di piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx..

GRAVAMI

Gravante sul LOTTO 2

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "Laterizi F.lli Di Carantonio S.r.l.", con sede in _____, di Lire 10.000.000 a garanzia di Lire 3.979.250 iscritta a Teramo il 12.10.1995 n. 1619 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante per la piena proprietà anche sul lotto 2
- IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "Tercas S.p.A.", con sede in Teramo, di Lire 130.000.000 a garanzia di Lire 74.060.917 iscritta a Teramo il 30.05.1998 n. 954 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante per la piena proprietà anche sul lotto 2.
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Teramo il 13.03.1996 n. 2349 a favore della _____, contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Teramo il 15.11.1996 n. 9068 a favore della _____ contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.
- SENTENZA DI FALLIMENTO trascritta a Teramo il 15.07.2002 n. 7557 a favore della Massa dei creditori di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.

Si precisa che le suddette pregiudizievoli, nel decreto di trasferimento di provenienza rep. 281/2006 (provenienza lotto 2), il G.D. ne aveva ordinato le cancellazioni che, però, non sono mai state eseguite.

Gravante sul Lotto 1

- IPOTECA VOLONTARIA a favore della "Banca di Teramo di Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l.", con sede in Teramo, di € 64.800,00 a garanzia di € 32.400,00 iscritta a Teramo il 11.03.2002 n. 503 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.
- IPOTECA LEGALE a favore della "Pragma Riscossione S.p.A.", con sede in Teramo, di € 45.515,64 a garanzia di € 22.757,82 iscritta a Teramo il 14.05.2007 n. 1823 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA a favore della "Banca di Teramo di Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l.", con sede in Teramo, di € 176.000,00 a garanzia di € 88.000,00 iscritta a Teramo il 04.11.2008 n. 3840 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.

Gravante su tutti i lotti:

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "Banca Popolare di Ancona S.p.A.", con sede in Ancona, di € 120.000,00 a garanzia di € 108.224,26 iscritta a

Teramo il 20.02.2009 n. 516 contro xx
per la piena proprietà.

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore della "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.", con sede in Lanciano, di € 120.000,00 a garanzia di € 86.349,52 iscritta a Teramo il 22.05.2009 n. 1905 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. per la piena proprietà.
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Teramo il 05.11.2009 n. 11219 a rettifica della precedente formalità n. 9074 del 01.09.2009 a favore della "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A." con sede in Lanciano, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Visura catastale;

Comune di Teramo, Frazione Frondarola, Via Damiano 4, censito al N.C.E.U. del predetto comune al Foglio 106 Particella 414 categoria A/3, classe 2, di vani 4,5, rendita catastale € 209,17;

Si precisa che l'immobile risulta censito in Catasto ma non viene identificato con alcuna planimetria. Per riportare lo stato corretto, occorrerà accatastare, all'Agenzia del Territorio, l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

Intestato a:

- xx, codice fiscale
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx1/1 piena proprietà;

Estratto di mappa scala 1:2000 della zona interessata;

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Visura catastale;

Comune di Montorio al Vomano, Contrada Torrito, SP 491, censito al N.C.T. del predetto comune al Foglio 43

- P.Ila 47, Ha 00.70.00, bosco ceduo, R.D. € 2,89, R.A. € 1,08.
- P.Ila 424 (ex p.Ila 32/a), Ha 00.15.95, seminativo, R.D. € 6,18, R.A. € 6,18.
- P.Ila 425 (ex p.Ila 32/b), Ha 00.00.65, seminativo, R.D. € 0,25, R.A. € 0,25.
- P.Ila 428 (ex p.Ila 48/a), Ha 00.25.30, seminativo, R.D. € 7,19, R.A. € 9,80.
- P.Ila 429 (ex p.Ila 48/b), Ha 00.09.70, seminativo, R.D. € 2,76, R.A. € 3,76.

Intestato a:

- xx, codice fiscale
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - 1/1 piena proprietà

Estratto di mappa scala 1:2000 della zona interessata;

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

- Edificato anteriormente al 01.09.1967, successiva D.I.A. prot. 14102 N. 230 del 26.03.2003 per lavori di "manutenzione straordinaria delle facciate, rimaneggio del tetto, piccoli ampliamenti dei balconi, apertura finestra al piano primo, restringimento porta al piano seminterrato".
Stato di fatto corrispondente a quello di progetto ad eccezione della creazione di un piccolo w.c. al posto del ripostiglio al piano 1S.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

- Certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zona Agricola a Trasformabilità Condizionata" ove sono ammessi gli interventi edificatori di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione. Lotto minimo HA 1.00.00.
UF = 0,01 mq/mq; Sm = Ha 1,00; Se = mq. 266; Vmax = mc. 800.
Si fa presente che per accedere al lotto è stata realizzata strada pavimentata con gettata in cls, custodita con una recinzione in paletti in ferro e rete metallica, muri di contenimento raccordati con quelli esistenti, e pilastri in c.a. di supporto al cancello, il tutto senza comunicazione all'autorità comunale la quale ha ingiunto una sanzione amministrativa che è stata sanata. Inoltre non è stata rilasciata alcuna autorizzazione per l'accesso da parte della Provincia di Teramo, pertanto sarà necessario chiederne la regolarizzazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 – 1/1 p.p.

Mappa - Veduta aerea
n° 16 stampe a colori.

LOTTO 2 – 1/1 p.p.

Mappa - Veduta aerea
n° 6 stampe a colori.

Con osservanza

Teramo lì, 25.10.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Geom. Pasquale Noli

ASTE
GIUDIZIARIE.it