

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare **n.80/2009 R.E.**

Promossa da: .*****

Contro *****

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

CTU: **Geom ALFREDO MANILII**

Oggetto: descrizione e stima di beni immobili costituiti da diritti pari ad **1/1 in piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni, sulla unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Teramo alla località Colleaterrato, contrada San Benedetto, via San Marco 18Avia

.*****

Lo scrivente, geom Alfredo Manilii, con studio in Montorio al Vomano, C.so G. Valentini, 41 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 335, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale che, con provvedimento in data 04/08/2009, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi 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) Premessopag. 2

b) Dati di pignoramento	pag. 2
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 2
d) Generalità dei beni e loro disponibilità :	
d₁) Pertinenza	pag. 3
d₂) Provenienza	pag. 3
d₃) Dati Catastali	pag. 3
d₄) Confini	
d₅) Situazione edilizia	pag. 4
d₆) Situazione urbanistica	pag. 5
e) Atti pregiudizievoli :	
e₁) Iscrizioni	pag. 5
e₂) Trascrizioni.....	pag. 5
f) Descrizioni dei beni :	
f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo	
generale degli stessi	pag. 5
g) Misurazione	pag. 6
h) Metodo di stima adottato	pag. 6
i) Analisi delle caratteristiche :	
i₁) Estrinseche	pag. 6
i₂) Intrinseche.....	pag. 7
l) Valore attribuibile ai beni	pag. 7
m) Proposta di vendita	pag. 8
n) Regime fiscale	pag. 8
o) Gestione	pag. 8
p) Riepilogo finale.....	pag. 8

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

come appresso indicate:

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

b) Dati di pignoramento

Diritti pari all'intero della piena proprietà superficiale sulla unità immobiliare sita nel Comune di Teramo (TE) riportata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune come appresso:

Foglio **57** particella **835 sub 14** – Z.C. **2**- categoria **A/2**- classe **2**- vani **7** Rendita Catastale € **488,05**. **contrada San Benedetto piano -S1-T-1**. Foglio **57**.particella **835 sub 38**- Z.C. **2**- Categ. **C/6**- classe **2**- mq **21**- R.C. mq **21** con la R.C. di € **41,21**. **contrada San Benedetto piano S1**

Tale immobile risulta intestato alla Ditta: **COMUNE di TERAMO con sede in Teramo** C.F. 00174750679- **proprietà per l'area.** ***** nata a *****
*****C **proprietà superficiale 1/1** in regime di separazione dei beni..

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

I beni oggetto della stima sono costituiti da un appartamento sito in Teramo (TE) facente parte del fabbricato denominato, alla località Colleaterrato, contrada San Benedetto via S. Marco 18A posto al primo piano, con accesso da gradinata interna, composto da vani cinque ed accessori, con balconi a livello. Sono annessi all'appartamento

quali suoi accessori, locale ad uso cantina posto al piano terra e box auto posto al piano interrato della consistenza di mq 21..

d) Generalità dei beni e loro disponibilità :

d1) Pertinenza

Il nominativo contenuto nei dati catastali (successivo punto d3) corrisponde a quello contenuto nel pignoramento.

D2) Provenienza

L'immobile è pervenuto a ***** nata a ***** il ***** in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar ***** , notaio in Roseto degli Abruzzi in data ***** Rep.***** registrato a Giulianova in data 01.07.2005 al n. 3005 e trascritto a Teramo il 04.07.2005 al n. 10579 , di formalità.

D3) Dati Catastali

Immobile in proprietà superficaria della signora ***** nata a ***** il ***** , sulla unità immobiliare sita nel Comune di Teramo località Colleaterrato, contrada S. Benedetto, via S. Marco 18/A riportata nel catasto dei fabbricati di detto Comune come appresso:Foglio **57** particella **835 sub. 14** -Z.C. 2- categoria **A/2**- classe 2- vani **7**- Rendita Catastale € **488.05**. contrada San Benedetto piano S1-T-1 e foglio **57** particella **835 sub 38**- **Z.C. 2- Categ. C/6**- classe **2**- mq **21**- **R.C. 41,21**-contrada San Benedetto piano S1.

Tale immobile è intestato alla Ditta: COMUNE di TERAMO con sede in Teramo codice fiscale 00174750679 proprietà per l'area. ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni.

d4) Confini

L'appartamento confina con vano scala comune, appartamenti sub3 esub.15,corte condominiale, salvo se altri. Il locale a piano terra uso cantina, quale accessorio dell'appartamento, confina con corridoio comune, cantina sub. 18 e sub. 19, area condominiale salvo se altri. Il box auto a piano interrato confina con spazio di manovra condominiale, box auto sub.39 e sub.47, terrapieno salvo se altri.

D5) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Teramo, l'area di impianto del fabbricato ove è ubicato l'appartamento posto al primo piano, ricade nel tessuto urbano della località Colleatterato.

e) Atti pregiudizievoli

RELAZIONE VENTENNALE DEL SEGUENTE IMMOBILE

La proprietà superficaria delle unità immobiliari site in Teramo alla contrada San Benedetto, distinte al foglio 57, particell 835 sub 14- Categ. A/2 di vani sette- primo piano- e particella 835 sub. 38 , stesso foglio- Categ. C/6 di mq 21- piano S1, è **pervenuta** alla signora ***** nata a Teramo il ***** in regime di separazione dei beni, dalla Abita Società Cooperativa Edilizia di Abitazione a responsabilità limitata con sede in Roseto degli Abruzzi, con l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar Luigi De Galitiis di Roseto degli Abruzzi del 07/06/2005 repertorio n. 81634, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 04/07/2005 ai nn. 10579 registro generale e 6246 registro particolare.

Alla Abita Società Cooperativa Edilizia di Abitazione a responsabilità limitata con sede in Roseto degli Abruzzi, tra gli altri, il diritto di superficie del terreno sito in Teramo alla località Colleatterato 2, distinto al foglio 57 particella 535 di are 9,25 e PARTICELLA 563 DI ARE 1,54, è PERVENUTO DAL Comune Di Teramo, con l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar Luigi De Galitiis di Roseto degli Abruzzi del 06/08/2001 repertorio n. 62374, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 04/09/2001 ai nn. 10789 registro generale e 7446 registro particolare.

Al Comune di Teramo , tra gli altri, il diritto di superficie dello stesso terreno è pervenuto dalla Edera Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Roseto degli Abruzzi, con l'atto di retrocessione per notar Luigi De Galitiis di Roseto degli Abruzzi del 06/08/2001 repertorio n. 62374, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 04/09/2001 ai nn. 10788 registro generale e 7445 registro particolare.

Alla Edera Società Cooperativa a r.l. con sede in Roseto degli Abruzzi, tra gli altri, il diritto di superficie dello stesso terreno è pervenuto dal Comune di Teramo, con l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar Luigi De Galitiis di Atri del 16/06/1997 repertorio n. 47722, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo l'11/07/1997 ai nn. 7428 registro generale e 5137 registro particolare.

Al Comune di Teramo, tra gli altri, la piena proprietà dello stesso terreno è pervenuta dai signori ***** nata a ***** per la nuda proprietà e ***** nato a ***** per l'usufrutto, con l'atto di compravendita a rogito Comune di Teramo del 03/09/1997 repertorio n. 4502, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 24/09/1997 ai nn. 10364 registro generale e 7311 registro particolare.

Alla signora ***** , la nuda proprietà del terreno in Teramo alla frazione Colleaterrato, con fabbricato rurale, distinto al foglio 57 particelle 23-24-29-100- e 105 e al foglio 56 particelle 6 e 10, di ha 6.30.60, è pervenuta dal signor ***** nato a Teramo il 16/12/1919, che si è riservato il diritto di usufrutto, con l'atto di donazione per notar Albini del 29/12/1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Teramo il 15/01/1977 al n. 394 registro particolare.

DETTO IMMOBILE:

nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17280 registro particolare n. 2690 del 19/11/2002 di € 4.000.000,00 a favore della ***** con sede in Roma, contro Abita Società Cooperativa Edilizia di Abitazione a r.l. con sede in Roseto degli Abruzzi, in virtù di atto per notar Luigi De Galitiis di Roseto degli Abruzzi del 15/11/2002 repertorio n. 67986. Mutuo condizionato di € 2.000.000,00 da rimborsare in venti anni. Ipoteca su: il diritto di superficie dei terreni in Teramo alla località Colleaterrato n. 2, distinti al foglio 57, particella 535 di are 9,25, particella 574 di are 0,46, particella 578 di are 0,15, particella 563 di are 1,54 e particella 777 di are 0,08.
- Annotazioni:
- Registro generale n. 3643 registro particolare n. 751 del 09/03/2005, in virtù di atto per notar De Galitiis del 16/03/2004. Erogazione parziale;
- Registro generale n. 4282 registro particolare n. 917 del 21/03/2005, in virtù di atto per notar De Galitiis del 10/08/2004. Erogazione parziale;
- Registro generale n. 7825 registro particolare n. 1626 del 20/05/2005, in virtù di atto per notar Campitelli del 25/02/2005. Riduzione di somma dovuta da euro 2.000.000,00 a euro 1.805.792,84;
- Registro generale n. 7826 registro particolare n. 1627 del 20/05/2005, in virtù di atto per notar Campitelli del 25/02/2005. Quietanza e conferma.

- Registro generale n. 7827 registro particolare n. 1628 del 20/05/2005, in virtù di atto per notar Campitelli del 25/02/2005. restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Teramo distinte al foglio 57, particella 835 subalterni 1-23-47-50-e 61.
 - Registro generale n. 7828 registro particolare n. 1629 del 20/05/2005, in virtù di atto per notar Campitelli del 25/02/2005. Frazionamento in quota, alle unità immobiliari site in Teramo alla contrada San Benedetto distinte al foglio 57, particella 835 subalterni 14 e 38, è stata attribuita una quota capitale di euro 82.633,10 e una quota ipoteca di euro 165.266,20.
 - Comunicazioni:
 - Di cancellazione parziale n. 124 del 17/01/2009, eseguita in data 20/01/2009.
 - Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5597 registro particolare n. 3679 del 30/03/2009, a favore della ***** con sede in Roma, contro ***** ***** nata ***** , in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Teramo del 27/03/2009 repertorio n. 214. Pignoramento su: unità immobiliari in Teramo alla C.da San Benedetto, distinte al foglio 57, particella 835 sub. 14- Categ. A/2- vani 7- primo piano e particella 835 sub. 38- Categ. C/6 di mq 21 al piano S1.
- Aggiornamento visura al 2 dicembre 2009.

Descrizioni dei beni

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi.

Il bene oggetto della stima è situato nel Comune di Teramo alla località Colleatterrato, contrada San benedetto, via San Marco n 18/a costituito da un appartamento al primo piano facente parte di uno stabile di maggiore consistenza composto di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, W.C. disimpegno notte e due balconi a livello. E' annesso a tale appartamento un locale a piano terra adibito a cantina, risultante dalla fusione di due piccole cantinole ed un box-auto a piano interrato. Attualmente l'appartamento è abitato dalla signora *****unitamente al proprio nucleo familiare. Lo stabile cui fa parte l'appartamento di che trattasi è stato costruito in conformità della concessione edilizia n. 8708 rilasciata dal Comune di Teramo in data 6 marzo 2004 e successivo permesso a costruire n. 8879 del 7 gennaio 2005. e che l'unità immobiliare di che trattasi non è interessata dalle previsioni di sanatoria. Per quanto concerne l'abitabilità la "ABITA Società Cooperativa Edilizia di abitazione a responsabilità limitata tramite il signor Norante Antonio, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione di detta Società si è impegnata a sua cura e spese di ottenere l'abitabilità.come peraltro dichiarato nell'atto di assegnazione a favore della signora

***** in data 7 giugno 2005 per notar Luigi De Galitiis rep. n. 81634..

Le opere interne di finitura sono improntate alle tecnologie attualmente vigenti ovvero con pavimenti in monocottura, porte interne in legno tamburate, finestre in legno con vetri termici e avvolgibili in plastica.: L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia pensile a gas metano

g) Misurazione

La planimetria catastale è conforme a quello reale, ad esclusione della cantina a piano terra risultante dalla fusione di due piccoli locali destinati pure a cantina. per cui per quest'ultimo si è reso necessario redigere una planimetria così come attualmente si presenta. Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni, nonché l'incidenza dei balconi nella misura del trenta per cento. Della cantina e box-auto in ragione del cinquanta per cento.

MISURAZIONI E CALCOLO SUPERFICIE NETTE ABITAZIONE

Sala soggiorno	ml	$3,90 \times 5,80 =$	mq	22,62
		$(2,00+1,30):2 \times 1,30 =$	"	2,14
		$0,10 \times 1,30 =$	"	0,13
		Totale mq		24,89
Cucina	ml	$0,30 \times 3,00 =$	mq	0,90
		$0,50 \times 2,80 =$	"	1,40
		$3,30 \times 1,30 =$	"	4,29
		$3,00 \times 1,70 =$	"	5,10
		$0,20 \times 2,80 =$	"	0,56
		Totale mq		12,25
Ripostiglio		$1,45 \times 1,80 =$	mq	2,61
Camera		$(3,00 \times 3,47) + (1,23 + 1,12):2 \times 0,20 +$		
		$(2,82+3,00):2 \times 0,09 + (0,79+1,77):2 \times 0,56 +$		
		$(0,56 \times 1,04):2 =$	mq	12,84
Camera		$(3,55 \times 0,20) + (3,95 \times 2,50) + (2,95 \times 0,10) +$		
		$(1,11 \times 3,75) + (3,60 + 3,75):2 \times 0,08 +$		
		$(1,00 \times 0,40):2 =$	mq	15,53
Camera		$(0,85 \times 0,15) + (0,65 \times 3,25) + (0,95 + 0,25) \times 0,85 +$		
		$(0,90 \times 0,95):2 + (1,90 \times 2,75) =$	mq	8,39
Bagno		$(1,80 \times 1,45) + (0,75 \times 0,80) + (0,45 + 0,80):2 \times 0,20 =$	mq	3,33
Bagno		$(1,35 + 1,10):2 \times 0,25 + (0,34 \times 0,38):2 +$		
		$(1,25 \times 1,85) + (0,30 \times 0,69) + (1,25 \times 1,25) +$		
		$(1,25 \times 0,30) + (1,40 \times 1,45) + (1,25 \times 0,20) =$	mq	7,66
Disimpegno		$(1,10 + 0,60):2 \times 0,95 + (0,20 + 0,95):2 \times 0,90 +$		
		$(0,40 \times 0,20):2 + (2,00 + 1,30):2 \times 1,20 +$		
		$(0,65 \times 1,30) =$	mq	4,17
TOTALE SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO			MQ	91,63
Balconi n. 2 superficie totale			mq	27,42

MISURAZIONI E CALCOLO SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE

ABITAZIONE: primo piano =	mq	105,35
Incidenza balconi 30% di mq 27,42 =	mq	8,22
Incidenza cantina 50% di mq 17,72 =	mq	8,86
Incidenza Box-auto 50% di mq 21,00 =	mq	10,50
Totale superficie lorda abitazione	MQ	132,93

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE..... MQ 132,93

ARROTONDATO A MQ 133,00

h) Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi non riferita al fabbricato bensì all'area, estesa ad 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 superficiale 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. Non va sottaciuto che nella determinazione del prezzo dell'appartamento concorre anche la circostanza che trattasi di proprietà superficaria . Mentre l'area d'impianto dell'intero edificio è di proprietà del Comune di Teramo.

i) Analisi delle caratteristiche :

i₁) Estrinseche

- 1) L'immobile sopra descritto è sito nel tessuto urbano dell'abitato di Colleaterrato.
- 1) Zona a normale traffico cittadino
- 2) Condizioni climatiche tipiche delle località di collina.
- 3) Servizi sociali e commerciali: la zona è servita da negozi, alimentari, macelleria, bar, e servizi comunali.

i₂) Intrinseche

- 1) Accessibilità: buona. La casa d'abitazione ha un accesso da via San Marco n.18A tramite una gradinata interna a servizio di più appartamenti.
- 2) Funzionalità generale buona
- 3) La funzionalità degli impianti elettrico, idrosanitario e gas è buona.

- 4) Grado di finitura: normale con pavimenti e rivestimenti risalenti all'epoca della costruzione dello stabile, anno 2005-2006., così dicasi degli infissi interni ed esterni.
- 5) Stato di manutenzione: tutt'ora buono se si escludono alcune lesioni capillari a livello di tramezzature dovute al sisma del sei aprile scorso
- 6) Esposizione Nord-Sud
- 7) Salubrità: buona
- 8) Panoramicità: buona verso altri complessi immobiliari circostanti..
- 9) L'unità immobiliare è dotato di area cortiliva. condominiale
- 10) Esiste concessione edilizia n. 8708 rilasciata dal comune di Teramo in data 6 marzo 2004 e successivo permesso a costruire n. 8879 del 7 gennaio 2005. Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità, ma per lo stesso è stata inoltrata richiesta al Sindaco del Comune di Teramo in data 31.01.2005, dalla cooperativa " ABITA" s.c.e.r.l. con sede in Roseto degli Abruzzi..(TE).non evasa per mancanza di documenti richiesti dall'autorità competente ma in oggi non prodotti.
- 11) Disponibilità: l'appartamento è occupato dall'esecutata unitamente ai familiari..

1) Valore attribuibile ai beni

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 dell'immobile esecutato posto nella zona di Colleaterrato, contrada San benedetto è pari ad **€ 1.200,00 a metro quadrato**. Pertanto il valore totale dell'immobile oggetto di esproprio, avente una superficie commerciale di **mq 133** è pari ad **€ 159.600,00 arr. ad €160.000,00**

m) Proposta di vendita

Unico lotto

n) Regime fiscale

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

o) Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione o altri vincoli.

p) Riepilogo finale

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo **ALLEGATO "A"** riguardante il lotto unico:

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale

2) I beni non sono soggetti a contratti di locazione o altri vincoli.

3) Si esprime il parere di disporre la vendita in unico lotto.

Il valore commerciale è di complessive € **160.000,00** per la parte eseguita, mentre quello in procedura, proposto per la vendita in unico lotto, considerando un abbattimento pari al **30%** rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato, è di € **112.000,00** **diconsi euro centododicimila**. Costi per cancellazione iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II di Teramo costo complessivo € 700,00 circa. **PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO € 112.700,00** I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti a Tassa di Registro.

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

Con osservanza.

Montorio al Vomano, li 2 dicembre 2009

IL C.T.U.

Geom. Alfredo Manili

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare n. **80/2009 R.E.**

Promossa da: ***** Contro

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

CTU: **Geom ALFREDO MANILII**

ALLEGATO "A"

Prospetto riepilogativo e identificativo degli immobili

Beni di proprietà superficaria dell'intero della signora *****
***** sulla unità immobiliare sita nel Comune di Teramo, alla contrada
San Benedetto, via San Marco n. 18° e Comune di Teramo proprietà per l'area, riportata
nel catasto dei fabbricati di detto Comune come appresso:

Foglio **57** particella **835 sub.14** – Z.C 2-categoria **A/2-** classe 2- vani **7,00-** Rendita
Catastale € **488,05.** e foglio **57** particella **835 sub. 38-** Z.C. 2- Categ. **C/6-** classe 2- mq **21**
con la R.C. di € 41,21

Indirizzo: contrada San Benedetto piano S1-T-1- Tale immobile è regolarmente intestato
alla Ditta: ***** nata a *****_
proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Teramo con sede
in Teramo cod. fisc. 00174750679 proprietà per l'area.

Confini

Il fabbricato confina nell'insieme con la predetta via San Marco vano scala

condominiale area esterna condominiale , terrapieno a livello del box.garage a piano interrato appartamento sub 3 e sub 5 salvo se altri.

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della stima è situato nel Comune di Teramo, località Colleaterrato, contrada San Benedetto, via San Marco n. 18A da un appartamento al primo piano facente parte di uno stabile di maggiore consistenza composto di ingresso soggiorno-cucina, tre camere da letto, bagno, W.C corridoio di disimpegno e due balconi a livello. A tale appartamento è annesso un locale a piano terra uso cantina ed un box-garage al piano interrato Lo stabile cui fa parte l'appartamento di che trattasi è stato costruito con concessione edilizia n. 8708 rilasciata dal Comune di Teramo in data 6 marzo 2004 e successivo permesso a costruire n. 8879 del 7 gennaio 2005. Le opere interne di finitura sono improntate alle attuali tecnologie ovvero con pavimenti in monocottura , porte interne in legno tamburate, finestre in legno con vetri termici e avvolgibili in plastica.: L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia pensile a gas metano

La quota di esecuzione è pari all'intero.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni di esclusiva proprietà in ragione dell'intero, sulla unità immobiliare sita nel Comune di Teramo (TE) località Colleaterrato, contrada San Benedetto via San marco n. 18A nel catasto dei fabbricati di detto Comune come appresso:

Foglio **57** particella **835 sub.14** – Z.C 2-categoria **A/2-** classe 2- vani **7,00-** Rendita Catastale € **488,05.** e foglio **57** particella **835 sub. 38-** **Z.C. 2-** **Categ. C/6-** **classe 2-** **mq 21** **con la R.C. di € 41,21**

Indirizzo: contrada San Benedetto piano S1-T-1- Tale immobile è regolarmente intestato alla Ditta: ***** ***** ***** cod. fisc. *****-proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Teramo con sede in Teramo cod. fisc. 00174750679 proprietà per l'area.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto a ***** nata a ***** in forza dei seguenti titoli: -Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar De Galitiis Luigi in data 7 giugno 2005 Rep. 81634, registrato a Giulianova il 01/07/2005 al n. 3005 e trascritto a Teramo in data 04/07/2005 al n. 10579 reg. generale e n. 6246 reg. particolare.

ACCERTAMENTO AI FINI I.C.I.

L'I.C.I. non risulta pagata perché trattasi di prima casa.

REGOLARITA' URBANISTICA

Esiste concessione edilizia n. 8708 rilasciata dal Comune di Teramo in data 6 marzo 2004 e successivo permesso di costruire n. 8879 del 7 gennaio 2005.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato e dai familiari.

VALORE DEL BENE

Il valore del bene è stimato a misura come segue :

-Valore commerciale del bene esecutato **€ 160.000,00 (centosessantamila/00)**

-Valore in procedura, proposto per la vendita, è determinabile in **EURO 112.700,00.**

diconsi euro centododicimilasettecento considerando un abbattimento pari al **30%**

rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato più spese di cancellazione ipoteche..

REGIME FISCALE

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

Con Osservanza.

Montorio al Vomano, li 2 dicembre 2009

IL C.T.U.

Geom Alfredo Manilii

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare n **80/2009 R.E.**

Promossa da: ***** Contro *****

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

CTU: **Geom ALFREDO MANILII**

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA
Elaborati e atti identificativi degli immobili

UNICO LOTTO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della stima sono costituiti da diritti pari all'intero della piena proprietà superficaria sulla unità immobiliare sita nel Comune di Teramo (TE) località Colleaterrato, contrada San Benedetto via San Marco 18A costituito da un appartamento posto al primo piano della superficie netta di mq 92 composto di soggiorno,cucina,ripostiglio,tre camere da letto due bagni, corridoio di disimpegno, due balconi a livello oltre ad una cantina a piano terra ed un box-auto al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

. L'immobile oggetto di stima si riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Teramo come appresso:

Foglio **57** particella **835 sub 14** – Z.C. **2-** categoria **A/2-** classe **2-** vani **7** Rendita Catastale € **488,05**. **contrada San Benedetto** piano -S1-T-1. Foglio **57**.particella **835 sub**

38- Z.C. 2- Categ. C/6- classe 2- mq 21- R.C. mq 21 con la R.C. di € 41,21. contrada San Benedetto piano S1

Tale immobile risulta intestato alla Ditta: **COMUNE di TERAMO con sede in Teramo**

C.F. 00174750679- **proprietà per l'area.** ***** ***** ***** *_

***** **proprietà superficaria 1/1** in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA DEL BENE..

L'immobile è pervenuto a ***** ***** in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar Luigi De Galitiis, notaio in Roseto degli Abruzzi in data 07/06/2005 Rep.81634 registrato a Giulianova in data 01.07.2005 al n. 3005 e trascritto a Teramo il 04.07.2005 al n. 10579 , di formalità.

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed ubicato al primo piano.. L'intero stabile è stato realizzato in conformità della concessione edilizia n. 8708 rilasciata dal Comune di Teramo in data 6 marzo 2004 e successivo permesso a costruire n. 8879 del 7 gennaio 2005..

ALLEGATI :

Visura del Catasto Fabbricati del Comune di Teramo , verbale di constatazione, autorizzazione del Giudice a continuare ad occupare l'immobile sino all'assegnazione dell'immobile stesso e comunque entro i termini e modi di cui alla richiesta, pianta planimetrica dell'immobile riferito alla cantina conforme allo stato attuale, planimetria dell'appartamento, cantinole e del box auto come riportato in Catasto, elaborato planimetrico,certificato di stato di famiglia, visura ipotecaria aggiornata, planimetria del Catasto Terreni, fotografie esterne ed interne dell'abitazione, permesso a costruire e richiesta abitabilità con risposta del Comune di Teramo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

-n 24. stampe a colori.

Montorio al Vomano, li 02 dicembre 2009

IL C.T.U

Geom. Alfredo Manili

SCHEMA RIEPILOGATIVO PER PUBBLICITA' E PER PROVVEDIMENTO DI

VENDITA

Diritti pari all'intero della piena proprietà superficciaria sul seguente immobile:

Appartamento posto al primo piano di uno stabile di maggiore consistenza avente accesso da gradinata interna comune ad altri appartamenti, situato in Teramo (TE), località Colleaterrato, contrada San Benedetto.via San marco 18A 4 della superficie lorda di **mq 105,00 circa**: con due balconi della superficie complessiva di **mq 27,00** circa, cantina a piano terra di **mq 18** circa e box auto a piano interrato di **mq 21**. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 2005..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (TE) è censito con i seguenti dati:

foglio 57 particella 835 sub. 14- Z.C. 2 - categ. A/2- classe 2- vani 7- R.C. € 488,05. e foglio 57 particella 835 sub. 38- Z.C. 2- Categ. C/6- classe 2- mq 21 con la rendita catastale di € 41,21.

Prezzo base d'asta € 112.700,00

CTU- Custode – Geom. ALFREDO MANILII tel. 0861/598534 -cell. 348/9232168-