

**TRIBUNALE DI TERAMO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA N° 208/2008 R.E.**

**PROMOSSA DA: BANCA TERCAS – cassa di Risparmio della  
provincia di Teramo S.p.A.**

**CONTRO:**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ssa STEFANIA CANNAVALE**

**TECNICO ESTIMATORE: Geom. Giustino SERPENTINI**

**RIEPILOGO**

## RIEPILOGO

Vendita a mezzo di pubblico incanto dei seguenti beni espropriati su istanza di:

- ❖ **BANCA TERCAS**, Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo, con sede in Teramo, Corso S. Giorgio n° 16, rappresentata e difesa dall'Avv. P. Quaresimale e domiciliata nel di lui studio in Teramo, alla Circonvallazione Spalato n° 74/A;

CONTRO:

- ❖ **XXXXXXX**, nato a Pineto (TE) il giorno XX-xx-XXXX ed ivi residente alla via Roma n° 4.
- **Lotto n° 1: Locale commerciale** costituito da un locale al piano terra con accesso da via C. Colombo con annesso bagno; **Abitazione al piano terra** costituita da pranzo-soggiorno, camera da letto e bagno ed accesso da via C. Colombo n° 71, che nella circostanza specifica, viene considerata non come unità abitativa, in quanto mancante della possibilità di sanatoria, ma come locale retro-negozio, con annessa **tettoia** uso ricovero automezzo con accesso da via Roma attraverso spazio o corte comune.

- **Dati catastali:**

In catasto fabbricati del Comune di Pineto il bene intesta a **XXXXXXX**, nato a Pineto il giorno XX-xx-XXXX, Codice Fiscale n° XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000 ed è identificato al foglio 26, particella 75 Sub 30 graffata con la particella 807 (variata il 28/07/2004 con nota n° 17280 per “ Variazione per Modifica Identificativo”.

**N O T A:** tra il verbale di pignoramento e la situazione catastale attuale esiste divario per i seguenti motivi:

- **la particella 204, graffata con la particella 274 Sub 4 del C.E.U., è stata soppressa il 28/07/2004 con nota n° 17280 a seguito di “ Variazione per**

**Modifica Identificativo “ originando la particella 274 Sub 4 graffata con la particella 807;**

- **La particella 274 Sub 4, graffata con la particella 807 del C.E.U., è stata soppressa in data 28/07/2004 con nota 17280 dando origine alla particella 75 Sub 30 graffata con la particella 807;**
- **La particella 155 del C.T., con nota n° 3532 del 28/07/2004, a seguito di “Variazione Identificativo per Allineamento Mappe“, è stata soppressa originando la particella 807.**

- **adempimenti catastali:**

I beni in oggetto, a seguito dell'intervento edilizio di cui in seguito, non risultano ancora denunciati in Catasto nello stato di fatto attuale in cui essi si trovano. Quindi, poiché i beni sono già disponibili all'uso, come da richiesta di agibilità di cui in seguito alla presente perizia, vi è la necessità dei seguenti adempimenti:

- inserimento in mappa del locale ad uso tettoia in quanto non riportato;
- verifica dell'intero contorno dell'edificio;
- soppressione dell'attuale scheda di accatastamento;
- denuncia di nuovo accatastamento delle unità attualmente esistenti.

Poiché sono già trascorsi trenta giorni dalla data di richiesta di agibilità e, quindi, della disponibilità, sempre secondo accertamenti eseguiti presso il locale Ufficio del Territorio di Teramo, si sarà soggetti ad una sanzione pecuniaria di € 30,00 (euro trenta/00) per ogni unità immobiliare in costituzione.

- **Confini:**

il lotto in parola confina in giro con via C. Colombo, proprietà Xxxxx Alfonso, proprietà F.Ili Xxxxx, salvo altri.

- **Situazione edilizia:**

In base alla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del comune di Pineto risulta che il proprietario, Sig. XXXXXXX, per i beni in oggetto rivolse istanza al predetto Ente tendente l'ottenimento a sopraelevare l'edificio esistente e all'uopo fu rilasciata Concessione Edilizia n° 1236 del 13/04/1992.

Successivamente fu presentata D.I.A. *in variante* acquisita dal Comune di Pineto il 23 maggio 2008.

Per quanto concerne l'attigua tettoia fu presentato, in data 30/06/1986, Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 ed acquisito dal Comune di Pineto al n° 938 di posizione ma mai definito da parte del richiedente.

Da quanto sopra si sono riscontrate, rispetto ai progetti depositati in comune ed alle Concessioni rilasciate, delle difformità ed esattamente:

➤ In parte è stata variata la destinazione d'uso da "locale commerciale" a "civile abitazione" in quanto è stata ricavata una unità ad uso abitativo, realizzando anche un divisore;

**N O T A:** Da quanto sopra esposto, sempre in base agli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pineto, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V del T.U. di cui al D.P.R. 06-06-2001 n° 380 e di cui dell'art. 40, comma VI delle Legge 28-02-1985 n° 47 (condono edilizio), in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Roseto prevede:

- la variazione di destinazione d'uso dell'unità del Piano Terra, da locale commerciale a civile abitazione, non è sanabile in quanto non raggiunge una superficie minima utile netta di mq. 38,00;
- situazione occupazionale:

gli immobili, alla data odierna, sono detenuti ed occupati dal proprietario, Sig. XXXXXXXX.

❖ **VALORE A BASE D'ASTA: € 91.200/00** (Diconsi euro novantunomila duecento/00)

- **Lotto n° 2:** Abitazione al primo piano, ed esattamente, rispetto a chi sale dalla scalinata, il primo che si trova sulla sinistra, prospiciente via C. Colombo, costituito al primo piano da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con bagno e balcone e dal secondo piano, o sottotetto, da una camera e da un WC che, nella circostanza specifica, il suddetto piano viene considerato come locale di sgombero in quanto mancante della possibilità di sanatoria.

• **Dati catastali:**

In catasto fabbricati del Comune di Pineto il bene intesta a XXXXXXXX, nato a Pineto il giorno XX-xx-XXXX, Codice Fiscale n° XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000 ed è identificato al foglio 26, particella 75 Sub 30 graffata con la particella 807 (variata il 28/07/2004 con nota n° 17280 per “ Variazione per Modifica Identificativo”.

**N O T A:** tra il verbale di pignoramento e la situazione catastale attuale esiste divario per i seguenti motivi:

- **la particella 204, graffata con la particella 274 Sub 4 del C.E.U., è stata soppressa il 28/07/2004 con nota n° 17280 a seguito di “ Variazione per Modifica Identificativo “ originando la particella 274 Sub 4 graffata con la particella 807;**
- **La particella 274 Sub 4, graffata con la particella 807 del C.E.U., è stata soppressa in data 28/07/2004 con nota 17280 dando origine alla particella 75 Sub 30 graffata con la particella 807;**

- **La particella 155 del C.T., con nota n° 3532 del 28/07/2004, a seguito di “Variazione Identificativo per Allineamento Mappe“, è stata soppressa originando la particella 807.**

• **adempimenti catastali:**

I beni in oggetto, a seguito dell'intervento edilizio di cui in seguito, non risultano ancora denunciati in Catasto nello stato di fatto attuale in cui essi si trovano. Quindi, poiché i beni sono già disponibili all'uso, come da richiesta di agibilità di cui in seguito alla presente perizia, vi è la necessità dei seguenti adempimenti:

- inserimento in mappa del locale ad uso tettoia in quanto non riportato;
- verifica dell'intero contorno dell'edificio;
- soppressione dell'attuale scheda di accatastamento;
- denuncia di nuovo accatastamento delle unità attualmente esistenti.

Poiché sono già trascorsi trenta giorni dalla data di richiesta di agibilità e, quindi, della disponibilità, sempre secondo accertamenti eseguiti presso il locale Ufficio del Territorio di Teramo, si sarà soggetti ad una sanzione pecuniaria di € 30,00 (euro trenta/00) per ogni unità immobiliare in costituzione.

• **Confini:**

il lotto in parola confina in giro con via C. Colombo, proprietà Xxxxx Alfonso, residua proprietà dell'esecutato, proprietà F.lli Xxxxx, salvo altri.

• **Situazione edilizia:**

In base alla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del comune di Pineto risulta che il proprietario, Sig. XXXXXXXX, per i beni in oggetto rivolse istanza al predetto Ente tendente l'ottenimento a sopraelevare l'edificio esistente e all'uopo fu rilasciata Concessione Edilizia n° 1236 del 13/04/1992.

Successivamente fu presentata D.I.A. *in variante* acquisita dal Comune di Pineto il 23 maggio 2008.

Per quanto concerne l'attigua tettoia fu presentato, in data 30/06/1986, Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 ed acquisito dal Comune di Pineto al n° 938 di posizione ma mai definito da parte del richiedente.

Da quanto sopra si sono riscontrate, rispetto ai progetti depositati in comune ed alle Concessioni rilasciate, delle difformità ed esattamente:

➤ Parte del locale sottotetto è stata variata nella destinazione d'uso da "locale di sgombero" a "civile abitazione";

**N O T A:** Da quanto sopra esposto, sempre in base agli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pineto, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V del T.U. di cui al D.P.R. 06-06-2001 n° 380 e di cui dell'art. 40, comma VI delle Legge 28-02-1985 n° 47 (condono edilizio), in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Roseto prevede:

- la variazione di destinazione d'uso del secondo piano, o sottotetto, non è sanabile in quanto manca il requisito di altezza minima.

- **situazione occupazionale:**

gli immobili, alla data odierna, sono detenuti ed occupati dal proprietario, Sig. XXXXXXXX.

❖ **VALORE A BASE D'ASTA: €55.000/00** (Diconsi euro cinquantacinquemila/00)

➤ **Lotto n° 3:** Abitazione al primo piano, ed esattamente, rispetto a chi sale dalla scalinata, il secondo che si trova sulla sinistra, lato opposto a via C. Colombo, costituito al primo piano da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da

letto con bagno e balcone e dal secondo piano, o sottotetto, da una camera e da un WC che, nella circostanza specifica, il suddetto piano viene considerato come locale di sgombero in quanto mancante della possibilità di sanatoria.

- **Dati catastali:**

In catasto fabbricati del Comune di Pineto il bene intesta a **XXXXXXXX**, nato a Pineto il giorno **XX-xx-XXXX**, Codice Fiscale n° **XXXXXXXXXX**, proprietario per 1000/1000 ed è identificato al foglio 26, particella 75 Sub 30 graffata con la particella 807 (variata il 28/07/2004 con nota n° 17280 per “Variazione per Modifica Identificativo”).

**N O T A:** tra il verbale di pignoramento e la situazione catastale attuale esiste divario per i seguenti motivi:

- **la particella 204, graffata con la particella 274 Sub 4 del C.E.U., è stata soppressa il 28/07/2004 con nota n° 17280 a seguito di “Variazione per Modifica Identificativo” originando la particella 274 Sub 4 graffata con la particella 807;**
- **La particella 274 Sub 4, graffata con la particella 807 del C.E.U., è stata soppressa in data 28/07/2004 con nota 17280 dando origine alla particella 75 Sub 30 graffata con la particella 807;**
- **La particella 155 del C.T., con nota n° 3532 del 28/07/2004, a seguito di “Variazione Identificativo per Allineamento Mappe“, è stata soppressa originando la particella 807.**

- **adempimenti catastali:**

I beni in oggetto, a seguito dell'intervento edilizio di cui in seguito, non risultano ancora denunciati in Catasto nello stato di fatto attuale in cui essi si trovano. Quindi, poiché i beni sono già disponibili all'uso, come da richiesta di agibilità di cui in seguito alla presente perizia, vi è la necessità dei seguenti adempimenti:

- inserimento in mappa del locale ad uso tettoia in quanto non riportato;
- verifica dell'intero contorno dell'edificio;
- soppressione dell'attuale scheda di accatastamento;
- denuncia di nuovo accatastamento delle unità attualmente esistenti.

Poiché sono già trascorsi trenta giorni dalla data di richiesta di agibilità e, quindi, della disponibilità, sempre secondo accertamenti eseguiti presso il locale Ufficio del Territorio di Teramo, si sarà soggetti ad una sanzione pecuniaria di € 30,00 (euro trenta/00) per ogni unità immobiliare in costituzione.

- **Confini:**

Il lotto in parola confina in giro con proprietà Xxxxx Alfonso, residua proprietà dell'esecutato, proprietà F.lli Xxxxx, salvo altri.

- **Situazione edilizia:**

In base alla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del comune di Pineto risulta che il proprietario, Sig. XXXXXXXX, per i beni in oggetto rivolse istanza al predetto Ente tendente l'ottenimento a sopraelevare l'edificio esistente e all'uopo fu rilasciata Concessione Edilizia n° 1236 del 13/04/1992.

Successivamente fu presentata D.I.A. *in variante* acquisita dal Comune di Pineto il 23 maggio 2008.

Per quanto concerne l'attigua tettoia fu presentato, in data 30/06/1986, Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 ed acquisito dal Comune di Pineto al n° 938 di posizione ma mai definito da parte del richiedente.

Da quanto sopra si sono riscontrate, rispetto ai progetti depositati in comune ed alle Concessioni rilasciate, delle difformità ed esattamente:

- Parte del locale sottotetto è stata variata nella destinazione d'uso da "locale di sgombero" a "civile abitazione";

**N O T A:** Da quanto sopra esposto, sempre in base agli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pineto, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V del T.U. di cui al D.P.R. 06-06-2001 n° 380 e di cui dell'art. 40, comma VI delle Legge 28-02-1985 n° 47 (condono edilizio), in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Roseto prevede:

- la variazione di destinazione d'uso del secondo piano, o sottotetto, non è sanabile in quanto manca il requisito di altezza minima.

- **situazione occupazionale:**

gli immobili, alla data odierna, sono detenuti ed occupati dal proprietario, Sig. XXXXXXXX.

❖ **VALORE A BASE D'ASTA:** € **51.300/00** (Diconsi euro cinquantunomilatrecento/00)

Teramo, li 26 settembre 2009

Il C.T.U.

*Geom. Giustino Serpentine*