

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare ruolo 249/08
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 Alba Adriatica, Via Caprera n° 16 e sono costituiti da:

- appartamento posto al piano terzo composto da Ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone;
- garage posto al piano interrato;
- fondaco posto al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento, il garage ed il fondaco, di proprietà dell'esecutato, ubicati nel Comune di Alba Adriatica via Caprera n° 16, sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica con i seguenti dati:

- Foglio 10, Particella 2723, Sub 32, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie catastale 55 m² Rendita € 330,53 (appartamento);
- Foglio 10, Particella 2723, Sub 43, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 m², superficie catastale 18, Rendita € 46,53 (garage);
- Foglio 10, Particella 2723, Sub 69, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 m², superficie catastale 7, Rendita € 15,49 (fondaco);

L'area circostante e sottostante il fabbricato è riportata nel N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 10, Particella 2723, Ente Urbano, Superficie 867 m².

L'appartamento sito al terzo piano confina con vano scala condominiale, D* L***, De G***** F*****, salvo altri se variati.

Il locale adibito a garage posto al piano primo interrato confina con spazi condominiali, M***** P*****, salvo altri se variati.

Il locale adibito a fondaco posto al piano primo seminterrato confina con spazio condominiale, G***** S***, M***** L****, salvo altri se variati.

PROVENIENZA DEI BENI

L'esecutato ha acquistato gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva con atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Genua stipulato in data 16/05/2006, registrato a Giulianova il 17/05/2006 al n° 2306, serie 1T e trascritto a Teramo il 17/05/2006 al n° 5405.

Precedente proprietario degli immobili in parola era il signor D* M**** A***** per averli acquistati con atto di compravendita a rogito del notaio Ciampini in data 28 febbraio 2003, rep. 199935, registrato a Giulianova il 18/03/03 al n° 744 e trascritto a Teramo il 01/03/2003 al n° 2382.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Per quanto concerne la conformità tra stato di fatto e gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Alba Adriatica, al momento del sopralluogo ho rilevato quanto segue:

- l'appartamento risulta **NON CONFORME** in quanto, nel progetto depositato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Alba Adriatica, il locale attualmente adibito ad angolo cottura doveva essere destinato a balcone;
- il locale adibito a garage risulta **NON CONFORME** per diversa dimensione;
- per quanto concerne il locale adibito a fondaco non posso attestarne al conformità in quanto non mi è stato possibile accedervi (porta bloccata a seguito dell'alluvione).

Per rendere le unità immobiliari sopra citate urbanisticamente conformi è necessario presentare presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Alba Adriatica domanda di Condonò edilizio per la quale si ipotizza una spesa di euro 8.000,00 circa, comprensiva di spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria ed ogni altro onere da sostenere per l'espletamento della pratica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono occupate dall'esecutato.

VALORE DEI BENI

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

Il valore commerciale delle porzioni di fabbricato oggetto del presente lotto, 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: € 115.000,00 (diconsi euro centonoquindicimila/00).

VALORE IN PROCEDURA

Il valore del bene 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 € 80.000,00** (diconsi euro ottantamila/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
