

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/08

*promossa da:*  
BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.

*contro:*  
XXXXXXXXXXXX

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

CTU: Dott. Di Felice Enrico

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Incarico con provvedimento del 10/12/2008

\*\*\*\*\*

ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA E STIMA-GENERALE:

ALLEGATO "A" – PARTE PRIMA: PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI

ALLEGATO "A" – PARTE SECONDA: ELABORATI ED ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

ALLEGATO "B" – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sant'Egidio alla Vibrata, lì 08 ottobre 2009

Il CTU  
dott. for. Enrico Di Felice

---

TRIBUNALE DI TERAMO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/08

*promossa da:*

BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.

*contro:*

XXXXXXXXXXXXX

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

CTU: Dott. Di Felice Enrico

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, dott. Di Felice Enrico, con studio in Corso G. Matteotti n° 103, Sant'Egidio alla Vibrata, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Teramo al n. 116, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'ill.mo giudice dell'esecuzione che, con provvedimento in data 10 dicembre 2008 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 e l'altra di raccolta degli allegati.

## RELAZIONE PARTE PRIMA

### Indice

A) PREMESSO.....	4
B) DATI DI PIGNORAMENTO.....	4
C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
C.1) Suddivisione in lotti dei beni pignorati.....	5
D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ.....	5
D.1) Proprietà.....	6
D.2) Provenienza .....	6
D.3) Dati Catastali .....	6
D.4) Confini catastali.....	6
D.5) Situazione edilizia.....	7
E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI .....	7
F) DESCRIZIONI DEI BENI.....	8
F.1.a) Configurazione del bene e stato manutentivo generale .....	9
F.2.a) Misurazione .....	10
F.3.a) Metodo di stima adottato .....	10
F.4.a) Analisi delle caratteristiche.....	11
F.4.a.1) Estrinseche.....	11
F.4.a.2) Intrinseche .....	11
G) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI.....	12
G.1) Valore attribuibile ai beni .....	12
H) PROPOSTA DI VENDITA PIENA PROPRIETA' .....	13
LOTTO UNICO.....	13
L) REGIME FISCALE .....	15
M) GESTIONE .....	15
N) RIEPILOGO .....	15

## **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, con apposito sopralluogo in data 28/09/2009, di cui si allega verbale, alla presenza dell’affittuario;
- che ha convocato la proprietaria nel suo studio in data 30/09/2009;
- che raccolti alcuni documenti presso gli uffici competenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

## **B) DATI DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento Immobiliare del 28/04/2008, trascritto a Teramo in data 14/05/2008, al n. 4965 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., con sede legale in Jesi (AN), via Don A. Battistoni, n. 4, iscritta al Registro delle Imprese di Ancona al n. 112, codice fiscale 00078240421, ora appartenente al Gruppo Unione di Banche Italiane S.c.p.a. - UBI Banca - che indica quale procuratore il Dott. xxxxxxx, giusta procura speciale Notaio Dott. xxxxxxx, in data 17/11/2006, rep. 36190, racc. n. 3675,:

*...PREMESSO..... la Banca Popolare di Ancona S.p.a., come sopra rappresentata, intende procedere all’esecuzione forzata in danno dei Sigg.ri xxxxxxx e xxxxxxx sui diritti di piena proprietà vantati da ciascun debitore per 1/2 ed insieme per l’intero, sull’immobile sito in Corropoli (TE), e precisamente:*

***“Porzione di fabbricato, sviluppatasi sui piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree ad uso esclusivo, sito nel Comune di Corropoli, alla Contrada Piane, riportato al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (TE), al foglio 18, particella 916, sub. 2, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. €402,84”***

**Osservazioni e note del C.T.U.**

**Esiste corrispondenza tra i dati di pignoramento e quelli delle attuali partite catastali.**

**C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono costituiti da:

Edificio di tipologia “a schiera” composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) ed un piano interrato, con annesse aree di uso esclusivo, ubicato nel Comune di Corropoli, contrada Piane, individuato in catasto urbano di detto Comune al foglio 18, particella 946, sub. 2.

**C.1) Suddivisione in lotti dei beni pignorati**

I beni oggetto di pignoramento presentano le caratteristiche tali da poter essere trasferiti, per l'intera proprietà, in unico lotto:

**LOTTO UNICO** - Diritti pari all'intero della piena proprietà di edificio unifamiliare della tipologia “a schiera”, sito in Comune di Corropoli, composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) e da un piano seminterrato, più aree ad uso esclusivo, distinto in Catasto Urbano di detto Comune al foglio 18, particella 946, sub. 2.

**D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ**

**Edificio unifamiliare della tipologia “a schiera”, sito in Comune di Corropoli, Contrada Piane, composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) e da un piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano di detto Comune al foglio 18, particella 946, sub. 2.**

**L'edificio è costituito:**

- **al piano interrato da un ampio locale pluriuso, con accesso carrabile tramite rampa, un bagno, un cucinino, un locale per centrale termica, un ripostiglio, un ripostiglio nel vano sottoscala, un vano scala di collegamento con gli altri piani;**
- **al piano terra da un locale pranzo-soggiorno, una cucina, un w.c., un disimpegno, un vano scala di collegamento con gli altri piani. Sui due fronti liberi il piano terra è collegato con aree di uso esclusivo;**

- **al piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi (uno per ogni facciata libera), un vano scala di collegamento con gli altri piani.**

#### **D.1) Proprietà**

Da verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di TERAMO, è stato verificato che i beni oggetto di esecuzione sono per diritti pari **ALLA PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1)**, in comunione di beni, in testa a xxxxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx e xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxx.

Da informazioni assunte risulta che il Sig. xxxxxxxxxx è deceduto in data 05/07/2009 e non è stata ancora effettuata la pratica di successione.

#### **D.2) Provenienza**

Il possesso dei diritti dei beni oggetto della procedura è pervenuto agli esecutati in virtù dei seguenti titoli:

**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del 16/02/2004, Repertorio n. 205335, Trascritto in Teramo in data 17/02/2004 al n. 2363; Rogante: Notaio xxxxx Sede: SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA**

#### **D.3) Dati Catastali**

Da visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Teramo, risulta quanto segue:

*Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al foglio 18, p.lla 916, sub. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 402,84.*

#### **DIRITTI E ONERI REALI DEGLI IMMOBILI**

piena proprietà, per l'intero, in comunione di beni, in testa a xxxxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx, e xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxx

#### **Osservazioni e note del C.T.U.**

**Esiste corrispondenza tra i dati di pignoramento ed i dati delle attuali partite catastali.**

#### **D.4) Confini catastali**

Il bene oggetto di stima, nella sua totalità confina a giro con:

- Strada di lottizzazione (particella 820), altra abitazione (particella 916, sub. 1), terreni ineditati (particella 818), altra abitazione (particella 912).

#### **D.5) Situazione edilizia**

Il fabbricato attuale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corropoli al foglio 18, part. 916, sub. 2, è stato realizzato, unitamente agli altri edifici del complesso edilizio in cui è inserito, in virtù di:

- Concessione di Costruzione n. 15, prot. n. 420/97, del 07/05/1998, rilasciata dal Comune di Corropoli
- Concessione di Costruzione in variante n. 49, prot. n. 1585/2000, del 27/10/2000.

Il certificato di agibilità relativo al solo edificio in oggetto, n. 2, prot. 444, è stato rilasciato in data 17/01/2007.

#### **Osservazioni e note del C.T.U.**

**Si segnala la presenza di difformità edilizie consistenti nella realizzazione di modifiche interne relative alla realizzazione di tramezzature al piano interrato con formazione di locali.**

#### **E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR. II. di Teramo, alla data del 03/11/2007, risulta, quanto segue:

##### **E.1) Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 28/04/2008, trascritto a Teramo in data 14/05/2008, al n. 4965 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., con sede legale in Jesi (AN), via Don A. Battistoni, n. 4, iscritta al Registro delle Imprese di Ancona al n. 112, codice fiscale 00078240421, ora appartenente al Gruppo Unione di Banche Italiane S.c.p.a. - UBI Banca- contro xxxxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx, e xxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx;

##### **E.2) Iscrizioni**

- **ATTO AMMINISTRATIVO - IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 17/02/2004 al n. 467, a favore di BANCA 24-7 S.p.A., con sede in Bologna, contro xxxxxxxx

nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx, e xxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx

- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14/02/2007, al n. 466 a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede legale in Ancona, contro xxxxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx, e xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14/02/2007, al n. 467 a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede legale in Ancona, contro xxxxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 11/05/2007, al n. 1792 a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO con sede legale in Teramo, contro xxxxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx, e xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx;

## **F) DESCRIZIONI DEI BENI**

Edificio unifamiliare della tipologia “a schiera”, sito in Comune di Corropoli, Contrada Piane, composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) e da un piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano di detto Comune al foglio 18, particella 946, sub. 2.

L'edificio è costituito:

- al piano interrato da un ampio locale pluriuso, con accesso carrabile tramite rampa, un bagno, un cucinino, un locale per centrale termica, un ripostiglio, un ripostiglio nel vano sottoscala, un vano scala di collegamento con gli altri piani;
- al piano terra da un locale pranzo-soggiorno, una cucina, un w.c., un disimpegno, un vano scala di collegamento con gli altri piani. Sui due fronti liberi il piano terra è collegato con aree di uso esclusivo;

- al piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi (uno per ogni facciata libera), un vano scala di collegamento con gli altri piani;

per una superficie coperta pari a mq 63,00 circa.

Il fabbricato esistente è stato realizzato in virtù di:

- Concessione di Costruzione n. 15, prot. n. 420/97, del 07/05/1998, rilasciata dal Comune di Corropoli
- Concessione di Costruzione in variante n. 49, prot. n. 1585/2000, del 27/10/2000.

Il certificato di agibilità relativo al solo edificio in oggetto, n. 2, prot. 444, è stato rilasciato in data 17/01/2007.

L'edificio ha una superficie lorda di:

- mq 82,00 circa al piano interrato;
- mq 63,00 circa al piano terra più mq 112 circa di aree in uso esclusivo;
- mq 63,00 circa al piano primo più mq 15,00 circa di balconi.

Si segnala la presenza di difformità edilizie consistenti nella realizzazione di modifiche interne relative alla realizzazione di tramezzature al piano interrato con formazione di locali.

### **F.1.a) Configurazione del bene e stato manutentivo generale**

L'edificio è di tipologia monofamiliare "a schiera" ed è costituito da:

- al piano interrato da un ampio locale pluriuso, con accesso carrabile tramite rampa, un bagno, un cucinino, un locale per centrale termica, un ripostiglio, un ripostiglio nel vano sottoscala, un vano scala di collegamento con gli altri piani;
- al piano terra da un locale pranzo-soggiorno, una cucina, un w.c., un disimpegno, un vano scala di collegamento con gli altri piani. Sui due fronti liberi il piano terra è collegato con aree di uso esclusivo;
- al piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi (uno per ogni facciata libera), un vano scala di collegamento con gli altri piani.

Il fabbricato è verosimilmente costituito da struttura intelaiata in calcestruzzo armato (ampliamento).

L'edificio è discretamente rifinito ed in buone condizioni di manutenzione.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni sono in monocottura mentre la scalinata è pavimentata in marmo di Trani.

Le finiture interne ed esterne sono standard e di media qualità. Gli impianti sono a norma: l'impianto termico è alimentato a metano.

Il lotto di pertinenza, pianeggiante, è in parte pavimentato (area verso strada) e in parte lasciato a giardino.

### **F.2.a) Misurazione**

E' stato effettuato un controllo delle dimensioni dell'appezzamento di terreno attraverso il controllo dei confini e sulla base di informazioni assunte sul posto ed è stato misurato il fabbricato esistente onde verificarne la rispondenza alle piante catastali ed agli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia.

Assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, si è arrivati a determinare le superfici commerciali delle unità immobiliari.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Particelle</b>	<b>mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Totale mq</b>
P.S. (locali accessori)	82,00	0,50	41,00
P.T. (abitazione)	63,00	1,00	63,00
P.I. (abitazione)	63,00	1,00	63,00
P.I. (balconi)	15,00	0,50	7,50
(terreno al netto dell'ingombro del fabbricato)	112,00	0,10	11,20
<b>TOTALE</b>			<b>185,70</b>

### **F.3.a) Metodo di stima adottato**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

#### **F.4.a) Analisi delle caratteristiche**

##### **F.4.a.1) Estrinseche**

- AMBIENTE ECONOMICO SOCIALE: discreto. Il terreno ed il fabbricato sovrastante sono ubicati nella periferia di Corropoli. Il complesso edilizio è prossimo ad una strada provinciale. La vicinanza al centro urbano (Corropoli, Nereto, Martinsicuro) e a un grande Centro Commerciale (IPER Colonnella) sopperisce la mancanza di servizi prossimi al lotto.
- COLLEGAMENTI STRADALI: ottimo. I beni sono a pochi chilometri dal centro di Corropoli e sono ben serviti da una strada provinciale che li collega con il resto della Provincia (Vicinanza Casello Autostradale A14).
- CONDIZIONI CLIMATICHE: ordinarie e tipiche della zona.
- SERVIZI SOCIALI E COMMERCIALI: sono tutti presenti a poca distanza dall'immobile, nella città di Corropoli, Comune nel quale il bene ricade, nonché in centri limitrofi (Nereto, Colonnella, Martinsicuro) situati a pochi chilometri.

##### **F.4.a.2) Intrinseche**

- ACCESSIBILITÀ: accesso diretto da strada di lottizzazione asfaltata.
- STATO DI MANUTENZIONE: il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione. Le finiture sono standard.
- ESPOSIZIONE: Il fabbricato è libero su due lati - nord e sud - ed è adiacente ad altri fabbricati sui restanti lati.
- PANORAMICITÀ: nulla. Il fabbricato affaccia su altri lotti edificati.
- DISPONIBILITÀ: **i beni sono attualmente occupati da affittuario in virtù di contratto di locazione del 31/08/2007, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di S. Benedetto del Tronto (AP) in data 13/09/2007, al n. 2651, serie 3<sup>^</sup>. I locali sono quindi utilizzati per civile abitazione e arredati con mobili di proprietà dell'affittuario. Il contratto di locazione ha durata di anni 4 (quattro).**

## **G) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI**

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, lo scrivente adotta il metodo del raffronto, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine sul valore di mercato praticato nei tempi recenti per beni immobili simili a quello in esame; per il raggiungimento di detto valore, per i fabbricati, si tengono presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, mentre per i terreni si considerano la destinazione urbanistica, la giacitura, le eventuali colture in atto, l'esposizione, ecc., assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima – nel caso dei fabbricati riferito alla superficie commerciale, pari alla superficie lorda dell'immobile più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte – nel caso dei terreni riferito alla reale superficie del lotto, col fine di individuare i diversi elementi che concorrono a formare il più probabile valore commerciale realizzabile in un pubblico incanto, tenendo conto delle varie penalizzazioni che il sistema comporta.

### **G.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 di mercato di un immobile simile, in questa zona del Comune di Corropoli, è pari a circa € 1.200,00/mq (euro milleduecento/00 al metro quadro) come constatato da informazioni assunte in loco nonché dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio dei valori immobiliari ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) nonché dall'osservatorio immobiliare FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)). In questo, il valore dell'immobile per diritti pari alla piena proprietà si aggirerebbe intorno ad **€ 222.000,00** (euro duecentoventiduemila/00).

## **H) PROPOSTA DI VENDITA PIENA PROPRIETA'**

I beni oggetto di pignoramento presentano caratteristiche, per proprietà, per ubicazione, per tipologia e per conformazione, unicità tali da poter essere trasferiti in un unico lotto.

La vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le servitù attive e passive gravanti sugli stessi.

Quota in vendita per ogni singolo lotto: **diritti pari all'intero (1/1) della piena proprietà.**

### **LOTTO UNICO**

Edificio unifamiliare di tipologia "a schiera", sito in Comune di Corropoli, Contrada Piane, composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) e da un piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano di detto Comune al foglio 18, particella 946, sub. 2.

L'edificio è costituito:

- al piano interrato da un ampio locale pluriuso, con accesso carrabile tramite rampa, un bagno, un cucinino, un locale per centrale termica, un ripostiglio, un ripostiglio nel vano sottoscala, un vano scala di collegamento con gli altri piani;
- al piano terra da un locale pranzo-soggiorno, una cucina, un w.c., un disimpegno, un vano scala di collegamento con gli altri piani. Sui due fronti liberi il piano terra è collegato con aree di uso esclusivo;
- al piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi (uno per ogni facciata libera), un vano scala di collegamento con gli altri piani;

per una superficie coperta pari a mq 63,00 circa.

Il fabbricato esistente è stato realizzato in virtù di:

- Concessione di Costruzione n. 15, prot. n. 420/97, del 07/05/1998, rilasciata dal Comune di Corropoli
- Concessione di Costruzione in variante n. 49, prot. n. 1585/2000, del 27/10/2000.

Il certificato di agibilità relativo al solo edificio in oggetto, n. 2, prot. 444, è stato rilasciato in data 17/01/2007.

L'edificio ha una superficie lorda di:

- mq 82,00 circa al piano interrato;

- mq 63,00 circa al piano terra più mq 112 circa di aree in uso esclusivo;
- mq 63,00 circa al piano primo più mq 15,00 circa di balconi.

Si segnala la presenza di difformità edilizie consistenti nella realizzazione di modifiche interne relative alla realizzazione di tramezzature al piano interrato con formazione di locali.

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, definito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive gravanti sugli stessi beni, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi (art. 2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà e arrotondato in cifra tonda, in € 155.000,00 (euro centocinquantacinque/00) considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

<b>LOTTO 01</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA PER DIRITTI PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ</b>
<b>€155.000,00 (Euro centocinquantacinque/00)</b>

#### **STIMA DI MASSIMA DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi da sostenere per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, al netto di eventuali compensi professionali; tale stima è da considerarsi orientativa soprattutto riguardo al valore attribuibile nel caso delle restrizioni dei beni, poiché all'atto della cancellazione, i relativi conteggi saranno elaborati dagli uffici competenti della Conservatoria RR.II..

CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - PIGNORAMENTI				
REG. PART.	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
4965/09	€168,00	€59,00	35,00	€262,00
<i>Totale</i>				<b>€262,00</b>

CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE					
REG. PART.	SOMMA GARANTITA	IMPOSTA IPOTECARIA 5%	BOLLO	TASSA IPOTEC.	TOTALE
467/04	€145.000,00	€725,00	€59,00	€35,00	€122,62
466/07	€42.677,68	€214,00	€59,00	€35,00	€442,61
467/07	€55.521,15	€278,00	€59,00	€35,00	€248,94
1792/07	€15.996,23	€80,00	€59,00	€35,00	€248,94
<i>Totale</i>					<b>€1.673,00</b>

STIMA DI MASSIMA DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
<i>Totale orientativo</i>	<b>€1.935,00</b>

### L) REGIME FISCALE

Stante la dichiarazione dell'esecutato, i beni oggetto di stima sono soggetti a TASSA DI REGISTRO.

### M) GESTIONE

I beni oggetto di stima nella loro interezza sono soggetti a CONTRATTO DI AFFITTO del 31/08/2007, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di S. Benedetto del Tronto (AP) in data 13/09/2007, al n. 2651, serie 3^.

### N) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A":

- 1) Diritti pari all'intero (1/1) della piena proprietà Edificio unifamiliare della tipologia "a schiera", sito in Comune di Corropoli, Contrada Piane, composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) e da un piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano di detto Comune al foglio 18, particella 946, sub. 2.
- 2) L'edificio è costituito:
  - al piano interrato da un ampio locale pluriuso, con accesso carrabile tramite rampa, un bagno, un cucinino, un locale per centrale termica, un ripostiglio, un ripostiglio nel vano sottoscala, un vano scala di collegamento con gli altri piani;

- al piano terra da un locale pranzo-soggiorno, una cucina, un w.c., un disimpegno, un vano scala di collegamento con gli altri piani. Sui due fronti liberi il piano terra è collegato con aree di uso esclusivo;
- al piano primo da due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi (uno per ogni facciata libera), un vano scala di collegamento con gli altri piani;

per una superficie coperta pari a mq 63,00 circa.

L'edificio ha una superficie lorda di:

- mq 82,00 lordi circa al piano interrato;
- mq 63,00 lordi circa al piano terra più mq 112 circa di aree in uso esclusivo;

mq 63,00 lordi circa al piano primo più mq 15,00 circa di balconi.

3) Il fabbricato esistente è stato realizzato in virtù di:

- Concessione di Costruzione n. 15, prot. n. 420/97, del 07/05/1998, rilasciata dal Comune di Corropoli
- Concessione di Costruzione in variante n. 49, prot. n. 1585/2000, del 27/10/2000.

Il certificato di agibilità relativo al solo edificio in oggetto, n. 2, prot. 444, è stato rilasciato in data 17/01/2007.

Si segnala la presenza di difformità edilizie consistenti nella realizzazione di modifiche interne relative alla realizzazione di tramezzature al piano interrato con formazione di locali.

4) Esiste corrispondenza tra i dati di pignoramento e le attuali partite catastali riferite al Catasto Fabbricati del Comune di Corropoli (TE);

5) I beni oggetto di stima nella loro interezza sono soggetti a CONTRATTO DI AFFITTO del 31/08/2007, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di S. Benedetto del Tronto (AP) in data 13/09/2007, al n. 2651, serie 3<sup>^</sup>. I beni, stante le dichiarazioni dell'esecutato, sono soggetti a Tassa di Registro;

6) Il valore commerciale del LOTTO UNICO per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà è pari ad €222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00).

- 7) La stima di massima dei costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è pari ad € 1.935,00 (euro millenovecentotrentacinque/00).
- 8) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive gravanti sugli stessi beni, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi (art. 2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà e arrotondato in cifra tonda, in €130.000,00 (euro centotrentamila/00) considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

<b>LOTTO 01</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA PER DIRITTI PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ</b>
<b>€155.000,00 (Euro centocinquantacinque/00)</b>

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

Con osservanza.

Sant'Egidio alla Vibrata, lì 08/10/2009

Il CTU  
dott. Enrico Di Felice

---