

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/08

promossa da:
BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.
contro:
XXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania CANNAVALE

CTU: Dott. Di Felice Enrico
Incarico con provvedimento del 10/12/2008

ALLEGATO "A" – Parte prima
Prospetto riepilogativo ed identificativo degli immobili

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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.

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 realizzato¹ 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 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.

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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 DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1), in comunione di beni, in testa a xxxxxx, nato a Giulianova (TE), il 14/11/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx, e xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxxx

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

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

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 xxxxxxxx, nata a Calandra (MT), il 05/07/1961, Codice Fiscale xxxxxxxx;

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

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 inedificati (particella 818), altra abitazione

(particella 912).

PROPRIETÀ

Da verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di TERAMO si è accertato che l'immobile è nella piena proprietà degli esecutati per l'intero, in regime di comunione legale. **Da informazioni assunte risulta che il Sig. xxxxxxxxx deceduto e non è stata ancora effettuata la pratica di successione.**

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 CIAMPINI Sede: SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il fabbricato attuale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata 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.

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.

SANATORIA DEL BENE AI SENSI DELLA LEGGE 47/85, LEGGE 724/94 E LEGGE 326/03

Negativo.

GESTIONE

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[^]. 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).

VALORE DEL BENE

Il valore del bene stimato a misura per diritti pari all'intero (1/1) della piena proprietà di edificio monofamiliare 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, è pari a € **222.000,00** (euro duecentoventiduemila/00).

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.

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

REGIME FISCALE

I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

Con osservanza

Sant'Egidio alla Vibrata, lì 08 ottobre 2009

Il CTU
dott. Enrico Di Felice
