



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PESCARA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **Relazione di stima nell'ambito della procedura fallimentare N. 47/2014 R.F.
Fallimento "*****" (C.F. *****) con sede in MONTESILVANO (PE)
al Corso Umberto I n. 658.**

Giudice Delegato:

Dr.ssa Luigina Tiziana MARGANELLA

Curatore fallimentare:

Dr.ssa Roberta PARADISO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Tecnico estimatore incaricato:

Arch. Paolo TARICANI

Piazza Duca D'Aosta n. 41 – PESCARA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione dei beni.....	4
FORMAZIONE Lotti nn. 1 e 2	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Elenco allegati.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto N. 1	25
Lotto N. 2	25
Schema riassuntivo per la pubblicità FALLIMENTO 47/2014 R.F.	26
Lotto N. 1 - Prezzo base d'asta: € 80'000,00	26
Lotto N. 2 - Prezzo base d'asta: € 168'335,20	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

Con riferimento alla procedura fallimentare n. 47/2014 R.F. "fallimento *****" il Curatore Dr.ssa Roberta PARADISO, con nota P.E.C. in data 31/10/2014 nominava il sottoscritto Arch. Paolo TARICANI, con attuale recapito professionale in Pescara (PE) alla Piazza Duca D'Aosta n. 41, e-mail paolotaricani@gmail.com, PEC paolotaricani@pec.it, tel. 347 6904937, quale "Perito estimatore", al fine di eseguire la stima dei beni acquisiti all'attivo. In data 06/11/2014 il sottoscritto accettava l'incarico a mezzo PEC, indirizzata al Curatore fallimentare Dr.ssa Roberta PARADISO (Cfr. Allegato n. 2).

PREMESSA

Il Tribunale di Pescara, con sentenza in data 14/05/2014, depositata presso la Cancelleria Civile Fallimentare in data 14/05/2014, dichiarava il fallimento della Sig.ra ***** (C.F. *****) con sede in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658.

La sentenza dichiarativa di fallimento della Sig.ra ***** C.F. ***** con n. 47/2014 R.F. Rep. 393/2014, veniva trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 21/04/2016 con Registro particolare n. 3202 e Registro generale n. 4832 (Cfr. Nota di trascrizione Rp/Rg nn. 3202/4832 e sentenza dichiarativa di fallimento in **Allegato n. 1**).

Come da verbale di inventario del 30/06/2014 a firma della Curatrice fallimentare Dr.ssa Roberta Paradiso gli immobili acquisiti nella richiamata procedura sono i seguenti e tutti ubicati in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658:

1. **Terreno** censito al Catasto Terreni della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella n. 1671, classe 1 avente superficie 1 are e 80 ca , reddito dominicale di € 4,18 e reddito agrario di € 2,32;
2. **Terreno** censito al Catasto Terreni della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 1672, classe 1, superficie 1 are, con reddito dominicale € 2,32 e con reddito agrario di € 1,29;
3. **Locale commerciale** censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, sub 3, zona 1, categoria D/8, rendita di € 15.080,54, ubicato in Corso Umberto I, 658 Piani T-1-2;
4. **Appartamento** di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, sub 2, zona 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita catastale di € 1.022,58, sito in Corso Umberto I, 658, piano 3;
5. **Appartamento** censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, sub 4, zona 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale di € 340,86, sito in Corso Umberto I n.658, piano 2.

Considerato che i beni immobili di cui ai punti 1, 2 e 3 sono già oggetto di procedura espropriativa immobiliare presso il Tribunale di Pescara (Cfr. Esecuzione Immobiliare n. 76/2005 + 159/2005 + 148/2009), con la presente relazione peritale, si procederà alla stima dei soli compendi immobiliari riportati nei punti 4 e 5, costituiti da n. 2 appartamenti posti l'uno al piano 2° e l'altro al piano 3° dell'edificio ubicato in Montesilvano al Corso Umberto I n. 658, rispettivamente identificati con i subalterni 2 e 4.

Il sottoscritto, accettando l'incarico di perito estimatore dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare di cui ai precedenti punti 4 e 5, conferitogli dal citato Curatore al fine di eseguire la stima degli stessi, in data 31/10/2014 , previo avviso alle parti, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili di che trattasi, svoltosi alla presenza di:

- Dr.ssa Roberta PARADISO, Curatore della procedura fallimentare di che trattasi;

- *****, in qualità di comproprietaria degli immobili ricadenti nella procedura fallimentare, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi.

Nel corso del sopralluogo ed alla continua presenza degli intervenuti, il sottoscritto ha effettuato una ricognizione sommaria dei luoghi (Cfr. Verbale di sopralluogo del 01/04/2015 in allegato n. 3) e precisamente dei seguenti immobili ubicati in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658:

- **Appartamento** censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, **sub. 4**, zona 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale di € 340,86, sito in Corso Umberto I n.658, piano 2;
- **Appartamento** di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Pescara al foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, **sub. 2**, zona 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita catastale di € 1.022,58, sito in Corso Umberto I, 658, piano 3.

Successivamente, in data 10/04/2015, il sottoscritto ha effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di portare a compimento le operazioni peritali di rilevamento metrico e fotografico dei luoghi oggetto della presente relazione di stima (Cfr. Verbale di sopralluogo in allegato n. 4).

Il sottoscritto, inoltre, si è recato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pescara e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano (PE) per effettuare i necessari accertamenti e visure riguardanti gli immobili (Appartamenti sub. 4 e 2) acquisiti dal fallimento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Bene n. 1. - L'appartamento (**sub. 4**), oggetto della richiamata procedura fallimentare, posto al **piano secondo** del fabbricato ubicato in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I° n. 658, presenta affacci liberi su tre lati. Il fabbricato, insistente sulla particella n. 134 del fg. 11/D del Comune di Montesilvano(PE), cui l'appartamento in questione è parte, è costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra: al piano terra, primo e porzione del secondo i locali hanno destinazione commerciale con uffici, magazzino e spazi espositivi; nella restante porzione del piano secondo è ubicato l'appartamento distinto con il sub. n. 4; al piano terzo (ultimo piano dell'edificio) è ubicato l'appartamento distinto con il sub. 2.

L'appartamento posto al piano 2°, presenta una superficie utile complessiva di mq 97,83 ed è composto da: ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, n. 1 camere da letto, bagno, ripostiglio ed un balcone (mq 10,69) (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 10).

Bene n. 2. - L'appartamento (**sub. 2**), oggetto della richiamata procedura fallimentare, posto al **piano terzo** del fabbricato ubicato in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I° n. 658, presenta affacci liberi su tutti i quattro lati confinando soltanto con il vano scala ed il vano ascensore. Il fabbricato, insistente sulla particella n. 134 del fg. 11/D del Comune di Montesilvano (PE), cui l'appartamento in questione è parte, è costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra: al piano terra, primo e porzione del secondo i locali hanno destinazione commerciale con uffici, magazzino e spazi espositivi; nella restante porzione del piano secondo è ubicato l'appartamento distinto con il sub. n. 4; al piano terzo (ultimo piano dell'edificio) è ubicato l'appartamento distinto con il sub. 2.

L'appartamento posto al piano 3° (ultimo piano), presenta una superficie utile complessiva di mq 182,80 ed è composto da: ampia sala, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno, n. 3 camere da letto, studio, bagno, w.c., disimpegno, n. 8 terrazzi e n. 5 locali di sgombero in sottotetto comunicanti con i terrazzi (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 11).

FORMAZIONE LOTTI nn. 1 e 2

Considerata la natura degli immobili acquisiti nel fallimento n. 47/2014 R.F., si è proceduto alla formazione di n. 2 (due) lotti, trattandosi nella fattispecie di due distinti appartamenti per civile abitazione, aventi ciascuno un proprio identificativo catastale.



Il **LOTTO N. 1** è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658, al **piano secondo** di un fabbricato costituito da tre unità immobiliari, censito presso il Catasto Fabbricati al Fg. n. 11 del Comune di Montesilvano (PE) **particella n. 134 sub. 4.**

Il **LOTTO N. 2** è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 2** - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658, al **piano terzo** di un fabbricato costituito da tre unità immobiliari, censito presso il Catasto Fabbricati al Fg. n. 11 del Comune di Montesilvano (PE) **particella n. 134 sub. 2.**

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di stima (Bene n. 1 e Bene n. 2), appartengono ai seguenti soggetti:

- ***** (Proprietaria per la quota di **6/9**)
Codice fiscale: *****
Corso Umberto I, 658
65015 - Montesilvano (PE)
- ***** (Proprietaria per la quota di **1/9**)
- ***** (Proprietaria per la quota di **1/9**)
- ***** (Proprietaria per la quota di **1/9**)



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà per la quota di **6/9**)

La proprietà è riferita a persona fisica.

CONFINI

LOTTO n. 1. - L'appartamento (**sub. 4**), oggetto della richiamata procedura fallimentare, posto al **piano secondo** del fabbricato, presenta affacci liberi su tre lati e confina con il subalterno n. 3 (cat. catastale D/8, non oggetto di questa procedura fallimentare essendo già sottoposto a procedura esecutiva immobiliare n. 76/2005 riunita con le procedure esecutive nn. 159/2005 e 148/2009). Il fabbricato, insistente sulla particella n. 134 del fg. 11/D del Comune di Montesilvano(PE), cui l'appartamento in questione è parte confina con: fosso Mazzocco, svincolo stradale circonvallazione SS16, le particelle nn. 132, 133, 135, 956, 1671 e 1672, salvo altri e variati confini.



LOTTO n. 2. - L'appartamento (**sub. 2**), oggetto della richiamata procedura fallimentare, posto al **piano terzo** del fabbricato, presenta affacci liberi su tutti i quattro lati confinando soltanto con il vano scala ed il vano ascensore. Il fabbricato, insistente sulla particella n. 134 del fg. 11/D del Comune di Montesilvano(PE), cui l'appartamento in questione è parte confina con: fosso Mazzocco, svincolo stradale circonvallazione SS16, le particelle nn. 132, 133, 135, 956, 1671 e 1672, salvo altri e variati confini.



CONSISTENZA

LOTTO N. 1 - Abitazione sub. 4

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	mq	mq		mq		
Abitazione piano 2°	97,83	112,70	1,000	112,70	3,78	2°
Balcone	10,69	10,69	0,300	3,21		2°
Superficie convenzionale complessiva:				115,91		

Per il calcolo della superficie convenzionale si sono adottati dei coefficienti che rispondono ai criteri di determinazione della superficie omogeneizzata stabiliti dal DPR 138/98.

I coefficienti applicati riguardanti i balconi, terrazzi e similari rispondono ai criteri stabiliti dal richiamato DPR 138/98, secondo i quali la superficie omogeneizzata è stata computata come di seguito:

- per i balconi e/o terrazzi direttamente comunicanti con i vani principali (a servizio diretto di quelli principali): 1) nella misura del 30% fino a mq 25; 2) nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;
- per i balconi e/o terrazzi non direttamente comunicanti con i vani principali (non a servizio diretto di quelli principali): 1) nella misura del 15% fino a mq 25; 2) nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda all'elaborato di rilievo planimetrico riportato in **allegato n. 10**.



LOTTO N. 2 - Abitazione sub. 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	mq	mq		mq	m	n.
Abitazione piano 3°	182,80	213,95	1,000	213,95	2,90 m	3°
Terrazzo n. 1	49,38	49,38	0,201	9,94		3°
Terrazzo n. 2	14,85	14,85	0,300	4,46		3°
Terrazzo n. 3	25,50	25,50	0,296	7,55		3°
Terrazzo n. 4	9,52	9,52	0,300	2,86		3°
Terrazzo n. 5	17,75	17,75	0,300	5,33		3°
Terrazzo n. 6	7,76	7,76	0,300	2,33		3°
Terrazzo n. 7	18,15	18,15	0,300	5,45		3°
Terrazzo n. 8	13,11	13,11	0,300	3,93		3°
Locale di sgombero in sottotetto n.1	9,96	9,96	0,200	1,99	media 2,00 m	3°
Locale di sgombero in sottotetto n.2	19,21	19,21	0,200	3,84	media 2,00 m	3°
Locale di sgombero in sottotetto n.3	6,45	6,45	0,200	1,29	media 2,00 m	3°
Locale di sgombero in sottotetto n.4	4,25	4,25	0,200	0,85	media 2,00 m	3°
Locale di sgombero in sottotetto n.5	18,63	18,63	0,200	3,73	media 2,00 m	3°
Locale tecnico	5,70	5,70	0,200	1,14	media 2,00 m	3°
Superficie convenzionale complessiva:				268,62		

Per il calcolo della superficie convenzionale si sono adottati dei coefficienti che rispondono ai criteri di determinazione della superficie omogeneizzata stabiliti dal DPR 138/98.

I coefficienti applicati riguardanti i balconi, terrazzi e similari rispondono ai criteri stabiliti dal richiamato DPR 138/98, secondo i quali la superficie omogeneizzata è stata computata come di seguito:

- per i balconi e/o terrazzi direttamente comunicanti con i vani principali (a servizio diretto di quelli principali): 1) nella misura del 30% fino a mq 25; 2) nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;
- per i balconi e/o terrazzi non direttamente comunicanti con i vani principali (non a servizio diretto di quelli principali): 1) nella misura del 15% fino a mq 25; 2) nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda all'elaborato di rilievo planimetrico riportato in **allegato n. 11**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

LOTTO N. 1 - Abitazione sub. 4



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1996 al 31/03/2015	***** , nato a ***** c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Fabbricati Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134, sub. 4 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 5,5 vani Rendita: € 340,86 Corso Umberto I n. 658 piano: 2
Dal 11/06/1990 al 19/01/1996	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Fabbricati Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134, sub. 1 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 5,5 vani Rendita: € 355,06 Corso Umberto I n. 658 piano: T-1-2
Dal 17/02/2004 al 31/03/2015	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Terreni Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134 Qualità e classe: Ente Urbano Superficie (ha are ca): 12 00
Dal 27/11/1995 al 17/02/2004	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Terreni Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134 Qualità e classe: ORTO IRRIG. Superficie (ha are ca): 12 00 R.D. : € 27,89 R.A. : € 15,49
Dal 12/12/1972 al 27/11/1995	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Terreni Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134 Qualità e classe: ORTO IRRIG. Superficie (ha are ca): 14 80 R.D. : € 34,40 R.A. : € 19,11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali precisando che il Sig. ***** ,
coniuge della Sig. ***** , è deceduto a .



LOTTO N. 2 - Abitazione sub. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1990 al 31/03/2015	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Fabbricati Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134, sub. 2 Categoria A/2, Classe 3 Consistenza 12 vani Rendita: € 1'022,58 Corso Umberto I n. 658 piano: 3
Dal 17/02/2004 al 31/03/2015	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Terreni Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134 Qualità e classe: Ente Urbano Superficie (ha are ca): 12 00
Dal 27/11/1995 al 17/02/2004	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Terreni Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134 Qualità e classe: ORTO IRRIG. Superficie (ha are ca): 12 00 R.D. : € 27,89 R.A. : € 15,49
Dal 12/12/1972 al 27/11/1995	***** , nato a ***** , c.f. ***** ***** , nata a ***** , c.f. *****	Catasto Terreni Comune di Montesilvano (PE) Fg. 11, Part. 134 Qualità e classe: ORTO IRRIG. Superficie (ha are ca): 14 80 R.D. : € 34,40 R.A. : € 19,11

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, precisando che il Sig. ***** ,
coniuge della Sig.ra ***** , è deceduto a .

DATI CATASTALI

LOTTO N. 1 - Abitazione sub. 4

Catasto fabbricati (CF) - COMUNE DI MONTESILVANO (PE)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
11	134	4	1	1	A2	1	5,5 vani		340,86	2

Corrispondenza catastale

Relativamente al **Bene n. 1** (sub. 4) esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (Cfr. rilievo planimetrico in Allegato n. 10) e la planimetria catastale (Cfr. Allegato n. 8).



LOTTO N. 2 - Abitazione sub. 2

Catasto fabbricati (CF) - COMUNE DI MONTESILVANO (PE)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	134	2	1	A2	3	12 vani		1'022,58	3

Corrispondenza catastale

Relativamente al **Bene n. 2** (sub. 2) esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (Cfr. rilievo planimetrico in Allegato n. 11) e la planimetria catastale (Cfr. Allegato n. 9), a meno di alcune differenze di seguito riportate:

- lievi differenze dimensionali dei terrazzi n. 1 e 5;
- non sono riportati in planimetria catastale i locali di sgombero ubicati nei sottotetti accessibili aventi altezza interna superiore ad 1,50 m.

PARTI COMUNI

Nelle planimetrie catastali non sono riportate parti comuni con distinti subalterni, quali beni comuni non censibili.

Dallo stato dei luoghi si evince che le parti comuni agli immobili presenti nel fabbricato in esame sono rappresentati da:

- vano scala interno comune a tutti i piani;
- scala esterna comune ai sub.ni 2 e 3 posti al secondo piano;
- corridoio disimpegno comune ai sub. 2 e 3 posti al secondo piano;
- ascensore montacarichi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO N. 1 - Abitazione sub. 4

Dalla osservazione dei luoghi si evidenziano le seguenti e principali caratteristiche costruttive dell'appartamento distinto con il subalterno n. 4 **piano secondo** - part. 134 - fg. 11 del Comune di Montesilvano (Cfr. immagini in **allegato n. 12**).

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato:

- **Strutture portanti:** struttura a telaio in cemento armato, rinveniente da osservazioni esterne ed interne del fabbricato;

- **Solai:** in latero-cemento (ipotizzato);
- **Struttura portante della copertura del fabbricato:** la struttura portante della copertura del fabbricato è costituita da travi in legno disposti secondo la linea di massima pendenza delle falde.
- **Manto di copertura del fabbricato:** per quanto è stato possibile riscontrare il manto di copertura è costituito verosimilmente da lastre in fibro-cemento di tipo compatto contenenti fibre di amianto.
- **Pareti esterne:** muratura in blocchi laterizi forati con intercapedine (ipotizzato) intonacata e tinteggiata;
- **Scale:** scala interna al fabbricato di collegamento dei vari piani in c.a. rivestita con marmo e scala esterna di servizio e uscita sicurezza antincendio in cemento faccia a vista;
- **Ascensore:** l'ascensore di collegamento dei vari piani è per uso montacarichi, inoltre sono assenti le antine interne di chiusura della cabina.
- **Condizioni generali:**
Il fabbricato necessita principalmente di alcuni interventi di:
 - manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne e di parti comuni in genere;
 - manutenzione straordinaria dei terrazzi posti al piano terzo, nelle porzioni interessate anomalie, tali da produrre possibili fenomeni infiltrativi;
 - bonifica del manto di copertura costituito da lastre in cemento-amianto;
 - adeguamento impianto ascensore al trasporto di persone.

Caratteristiche costruttive riferite all'appartamento in esame:

- **Pareti interne:** muratura di tamponamento in blocchi laterizi forati intonacata e tinteggiata. Nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- **Pavimentazione interna:** la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura;
- **Infissi esterni ed interni:** gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio e vetro. Le porte interne sono di tipo tamburato. La porta di ingresso alla abitazione è di tipo blindato;
- **Impianto elettrico:** in sottotraccia a 220 V;
- **Impianto idrico:** in sottotraccia;
- **Impianto termico:** autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa verniciati.

LOTTO N. 2 - Abitazione sub. 2

Dalla osservazione dei luoghi si evidenziano le seguenti e principali caratteristiche costruttive dell'appartamento distinto con il subalterno n. 2 **piano terzo** - part. 134 - fg. 11 del Comune di Montesilvano (Cfr. immagini in **allegato n. 13**):

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato:

- **Strutture portanti:** struttura a telaio in cemento armato, rinveniente da osservazioni esterne ed interne del fabbricato;
- **Solai:** in latero-cemento (ipotizzato);

- **Struttura portante della copertura del fabbricato:** la struttura portante della copertura del fabbricato è costituita da travi in legno disposti secondo la linea di massima pendenza delle falde.
- **Manto di copertura del fabbricato:** per quanto è stato possibile riscontrare il manto di copertura è costituito verosimilmente da lastre in fibro-cemento di tipo compatto contenenti fibre di amianto.
- **Pareti esterne:** muratura in blocchi laterizi forati con intercapedine (ipotizzato) intonacata e tinteggiata;
- **Scale:** scala interna al fabbricato di collegamento dei vari piani in c.a. rivestita con marmo e scala esterna di servizio e uscita sicurezza antincendio in cemento faccia a vista;
- **Ascensore:** l'ascensore di collegamento dei vari piani è per uso montacarichi, inoltre sono assenti le antine interne di chiusura della cabina.
- **Condizioni generali:**
Il fabbricato necessita principalmente di alcuni interventi di:
 - manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne e di parti comuni in genere;
 - manutenzione straordinaria dei terrazzi posti al piano terzo, nelle porzioni interessate anomalie, tali da produrre possibili fenomeni infiltrativi;
 - bonifica del manto di copertura costituito da lastre in cemento-amianto;
 - adeguamento impianto ascensore al trasporto di persone.

Caratteristiche costruttive riferite all'appartamento in esame:

- **Pareti interne:** muratura di tamponamento in blocchi laterizi forati intonacata e tinteggiata. Nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- **Pavimentazione interna:** la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura e ceramica;
- **Infissi esterni ed interni:** gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio e vetro. Le porte interne sono di tipo tamburato. La porta di ingresso alla abitazione è di tipo blindato;
- **Impianto elettrico:** in sottotraccia a 220 V;
- **Impianto idrico:** in sottotraccia;
- **Impianto termico:** autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa verniciati.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N. 1 - Abitazione sub. 4

L'immobile, costituito da appartamento posto al piano secondo distinto con il sub. 4 della part. 134 del fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE), risulta occupato dalla Sig. ***** (figlia della Sig. *****).

LOTTO N. 2 - Abitazione sub. 2

L'immobile, costituito da appartamento posto al piano terzo distinto con il sub. 2 della part. 134 del fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE), risulta occupato dalla Sig. *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- a) **TITOLARE:** ***** nata a il ***** C.F. *****, proprietaria per 1/2 dal 12/10/1971 fino al 10/09/2015.

Pubb. Uff.: Giovanni Bulferi	Data: 12/10/1971	Rep. n°: 68156
Registrato UU. RR. Catignano (PE)	Data: 21/10/1971	Vol./serie: 785/
Tras. Cons. RR. Il. di Teramo	Data: 13/10/1971	n° 10285 R.P. – n° 12641 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: LOTTI nn. 1 e 2.

- b) **TITOLARE:** ***** nato a Teramo (TE) ***** C.F. *****, proprietario per 1/2 dal 12/10/1971 fino al 14/05/2004 (data di decesso del Sig. *****.)

Pubb. Uff.:	Data: 12/10/1971	Rep. n°: 68156
Registrato UU. RR.	Data: 21/10/1971	Vol./serie: 785/
Tras. Cons. RR. Il. di Pescara	Data: 13/10/1971	n° 10285 R.P. – n° 12641 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: LOTTI nn. 1 e 2.

- c) **TITOLARE:** ***** nata a il ***** C.F. *****, proprietaria per 6/9 dal 14/05/2004 - Atto per causa di morte - Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Pubb. Uff.: Cancelliere Tribunale	Data: 25/09/2009	Rep. n°: 1603
Registrato UU. RR.	Data:	Vol./serie: /
Tras. Cons. RR. Il. di Pescara	Data: 30/09/2009	n° 9149 R.P. – n° 15916 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: LOTTI nn. 1 e 2.

- d) **TITOLARE:** ***** nata a ***** C.F. *****, proprietaria per 1/9 dal 14/05/2004 - Atto per causa di morte del Sig. ***** - Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Pubb. Uff.: Cancelliere Tribunale	Data: 25/09/2009	Rep. n°: 1603
Registrato UU. RR.	Data:	Vol./serie: /
Tras. Cons. RR. Il. di Pescara	Data: 30/09/2009	n° 9149 R.P. – n° 15916 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: LOTTI nn. 1 e 2.

- e) **TITOLARE:** ***** nata a ***** C.F. *****, proprietaria per 1/9 dal 14/05/2004 - Atto per causa di morte del Sig. ***** - Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Pubb. Uff.: Cancelliere Tribunale	Data: 25/09/2009	Rep. n°: 1603
Registrato UU. RR.	Data:	Vol./serie: /
Tras. Cons. RR. Il. di Pescara	Data: 30/09/2009	n° 9149 R.P. – n° 15916 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: **LOTTI nn. 1 e 2.**

f) TITOLARE: ***** nata a ***** C.F. ***** , proprietaria per 1/9 dal 14/05/2004 - Atto per causa di morte del Sig. ***** - Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Pubb. Uff.: Cancelliere Tribunale	Data: 25/09/2009	Rep. n°: 1603
Registrato UU. RR.	Data:	Vol./serie: /
Tras. Cons. RR. Il. di Pescara	Data: 30/09/2009	n° 9149 R.P. – n° 15916 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: **LOTTI nn. 1 e 2.**

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Per quanto riguarda gli immobili appartenenti ai Lotti nn. 1 e 2:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento;**
- **La situazione della proprietà per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento risulta variata;**
- **La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.**

La provenienza ventennale è scaturita dalla certificazione notarile della Dr.ssa ERMINIA AMICARELLI, Notaio in Pescara, depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara in data 04/12/2009 (Cfr. Allegato n. 22) relativamente alla procedura esecutiva n. 76/2005 R.G.E. riunita con le procedure nn. 159/2005 e 148/2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 10/09/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

IPOTECA GIUDIZIALE: - N. 2907 R.P. - N. 16108 R.G. in data 03/11/2003 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Quota: 1/1

Somma iscritta: € 110'000,00

A favore di: Banca Popolare dell'Adriatico Spa con sede in Pescara (C.F. 00876970674)

Atto: Tribunale di Teramo in data 23/10/2003 rep. n. 1515;

L'iscrizione risulta a carico di: ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , proprietaria per 1/2 e ***** nato a ***** ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTI nn. 1 e 2** - beni ubicati in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.Illa 134 sub. 3 categoria D8 e **Catasto terreni fg. 11 part.Ille 134**, 1671 e 1672.

IPOTECA LEGALE: - N. **753 R.P.** - N. 4746 R.G. in data 10/03/2007 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;

Quota: 1/2

Somma iscritta: € 16'854,54

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686)

Contro: ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 19/02/2007 Rep. n. 300006/1;

L'iscrizione risulta a carico di: ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTO n. 1** - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.Illa 134, **subalterno 4**, categoria A/3.

IPOTECA LEGALE: - N. **2051 R.P.** - N. 9794 R.G. in data 10/03/2007 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;

Quota: 1/2

Importo: € 16'893,74

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686)

Contro: ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 28/05/2008 Rep. n. 300654/1;

L'iscrizione risulta a carico di: ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTO n. 2** - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.Illa 134, **subalterno 2**, categoria A/2.

IPOTECA LEGALE: - N. **538 R.P.** - N. 2968 R.G. in data 24/02/2011 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;

Quota: 1/2

Importo: € 35'493,46

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686);

Contro: Contro: ***** nato a ***** C.F. *****, proprietario per 1/2;

Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 13/01/2011 Rep. n. 302902/1;

L'iscrizione risulta a carico di: *****, c.f. *****, per la quota di 1/2;

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: LOTTO n. 2 - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.lla 134, subalterno 2, categoria A/2.

IPOTECA LEGALE: - N. 1748 R.P. - N. 14260 R.G. in data 08/11/2012 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;

Quota: 1/2

Importo: € 44'690,30

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686)

Contro: ***** nato a ***** C.F. *****, proprietario per 1/2;

Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 02/10/2012 Rep. n. 303157/1;

L'iscrizione risulta a carico di: *****, c.f. *****, per la quota di 1/2;

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: LOTTO n. 2 - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.lla 134, subalterno 2, categoria A/2.

TRASCRIZIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: - N. 5230 R.P. - N. 8680 R.G. in data 24/05/2005 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

A favore di: BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO SPA con sede in Teramo (C.F. 00876970674);

Atto: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara in data 07/03/2005 Rep. n. 143;

La trascrizione risulta a carico di: ***** nata a ***** C.F. *****, proprietaria per 1/2 e ***** nato a ***** C.F. *****, proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTE nn. 1 e 2** - i beni ubicati in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIIa 134 categoria D8 e **Catasto terreni fg. 11 part.IIIe 134**, 1671 e 1672.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: - N. **6504 R.P.** - N. **11461 R.G.** in data **13/07/2009** - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Quota: 1/2

A favore di: BANCA DELL'ADRIATICO SPA, con sede in Pesaro (c.f. 02249950417);

Contro: De *****nata a *****il ***** C.F. *****, per la quota di 3/18, ***** nata a *****il ***** C.F.*****, per la quota di 2/18, ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** per la quota di 2/18 e ***** nata a Pescara il *****, c.f. *****per la quota di 2/18.

Atto: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara in data 21/05/2009 Rep. n. 565;

La trascrizione risulta a carico di: ***** nata a *****il ***** C.F. *****, per la quota di 3/18, ***** nata a *****il ***** C.F.*****, per la quota di 2/18, ***** nata a Pescara il ***** c.f. ***** per la quota di 2/18 e ***** nata a Pescara il *****, c.f. ***** per la quota di 2/18.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTE nn. 1 e 2** - beni ubicati in Montesilvano (PE) **Catasto Terreni fg. 11 part.IIIe 134**, 1671 e 1672.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è riscontrato che gli oneri di cancellazione totale delle formalità pregiudizievoli a carico dell'acquirente attualmente risultano essere i seguenti:

1) Per la cancellazione delle **TRASCRIZIONI** si ha un costo unitario pari a 294,00 €/cad, derivante da:

€ 200,00 (tariffa minima) + € 59,00 (per bolli)+ € 35,00 (per tasse ipotecarie) = 294,00 €/cad;

2) Per la cancellazione delle **ISCRIZIONI VOLONTARIE** il costo unitario è pari a 35,00 €/cad;

3) Per la cancellazione delle **ISCRIZIONI GIUDIZIALI** si hanno i seguenti costi:

- 0,50% della somma iscritta (con un minimo di € 200,00);

- € 59,00 per bolli;

- € 35,00 per tasse ipotecarie.

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare ed agli oneri sopra riportati si hanno i seguenti costi.

Con riguardo al **Lotto n. 1:**

- per la cancellazione di n. 2 trascrizioni (RP 5230 e RP 6504) si ha il seguente costo: € 294,00 * 2 = € **588,00**;

- per la cancellazione di n. 1 iscrizioni giudiziali (RP 2907) si ha il seguente costo: $(0,50\% * € 110'000,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 644,00$

- per la cancellazione di n. 1 iscrizioni legali (RP 753) si ha il seguente costo: $(0,50\% * € 16'854,54) + € 59,00 + € 35,00 = € 178,27$

Costo complessivo oneri di cancellazione **Lotto n. 1:** $€ 588,00 + € 644,00 + € 178,27 = € 1'410,27$.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riguardo al **Lotto n. 2:**

- per la cancellazione di n. 2 trascrizioni (RP 5230 e RP 6504) si ha il seguente costo: $€ 294,00 * 2 = € 588,00$;

- per la cancellazione di n. 1 iscrizioni giudiziali (RP 2907) si ha il seguente costo: $(0,50\% * € 110'000,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 644,00$

- per la cancellazione di n. 3 iscrizioni legali si ha il seguente costo:

R.P. 2051 $\Rightarrow (0,50\% * € 16'893,74) + € 59,00 + € 35,00 = € 178,47$

R.P. 538 $\Rightarrow (0,50\% * € 35'493,46) + € 59,00 + € 35,00 = € 271,47$

R.P. 1748 $\Rightarrow (0,50\% * € 44'690,30) + € 59,00 + € 35,00 = € 317,45$

Costo complessivo oneri di cancellazione **Lotto n. 2:** $€ 178,47 + € 271,47 + € 317,45 = € 767,39$.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985 e s.m.i. e del DPR 380/2001 e s.m.i. si evidenzia che il fabbricato, cui appartengono gli immobili acquisiti dalla procedura fallimentare in oggetto, risulta assentito dai seguenti titoli abilitativi, riscontrati all'esito di richiesta di accesso agli atti del Comune di Montesilvano (PE) in data 09/04/2015:

- Licenza edilizia n. 249 del 17/08/1971 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in C.da Mazzocco (**Cfr. Allegato n. 14**);

- Licenza edilizia n. 466 dell'08/03/1972 per l'ampliamento del fabbricato in C.da Mazzocco (**Cfr. Allegato n. 15**);

- Licenza edilizia n. 1515 del 21/08/1974 per opere di trasformazione del 2° piano e sopraelevazione del 3° piano (**Cfr. Allegato n. 16**);

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 1537 del 06/04/1992 per la realizzazione di due locali al piano terra destinati a laboratorio artigianale e per la realizzazione di un appartamento al piano terzo eseguiti in Montesilvano al Corso Umberto I n. 658 - fg. 11 part. 134 (**Cfr. Allegato n. 17**);

- Concessione edilizia n. 5489 del 10/04/1993 per ristrutturazione parziale dell'edificio in Montesilvano al Corso Umberto I (**Cfr. Allegato n. 18**);

- Concessione edilizia n. 5790 del 29/11/1993 per variante alla C.E. n. 5489 del 10/04/1993 per lavori di ristrutturazione parziale del fabbricato in Montesilvano al Corso Umberto I (**Cfr. Allegato n. 19**).

- Comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/85 in data 16/04/1994 per la realizzazione di tramezzature interne al secondo piano per la creazione di un locale ad uso ufficio (**Cfr. Allegato n. 20**).

Inoltre, è stata rilasciata dal Comune di Montesilvano (PE) una dichiarazione di ABITABILITA' alla Sig.ra ***** in data 06/11/1972 e l'edificio comprendeva "un grosso vano a p.t., un grosso vano al 1° piano ed un ampio sottotetto con bagno per ogni ambiente" (Cfr. Allegato n. 21).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



CORRISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

LOTTO N. 1 - appartamento sub. 4 piano secondo

Relativamente all'immobile catastalmente distinto con il subalterno n. 4, ubicato al piano secondo dell'edificio insistente sulla particella n. 134 del fg. 11 del comune di Montesilvano (PE), esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo a meno di qualche lieve differenza di carattere formale e non sostanziale (Cfr. rilievo planimetrico in Allegato n. 10 e l'elaborato di progetto in Allegato n. 19) nel seguito descritto.

All'interno della camera da letto n. 2 è stata realizzata una parete leggera in cartongesso di divisione del vano stesso in due porzioni (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 10). Tale difformità non incide in maniera sostanziale sui parametri urbanistici.

LOTTO N. 2 - appartamento sub. 2 piano terzo

Relativamente all'immobile catastalmente distinto con il subalterno n. 2, ubicato al piano terzo dell'edificio insistente sulla particella n. 134 del fg. 11 del comune di Montesilvano (PE), dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo si rilevano le seguenti difformità di carattere formale e non sostanziale in quanto non incidono ne sulla sagoma planimetrica e ne sui parametri volumetrici assentiti (Cfr. rilievo planimetrico in Allegato n. 11 e l'elaborato di progetto in Allegato n. 19):

- alcuni terrazzi risultano frazionati per interposta realizzazione di coperture di falda, la loro estensione pertanto risulta variata. Le interposte coperture risultano accessibili e sono utilizzati generalmente come locali di sgombero;
- lievi variazioni dimensionali riscontrati principalmente nei locali tecnici e nel vano ingresso.

Pertanto, l'immobile appartenente al presente lotto necessita di sanatoria ai fini della regolarità urbanistico-edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto di stima non risulta allo stato costituito in condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di **due lotti** in quanto trattasi di **due appartamenti** per civile abitazione facenti parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra.

La vendita dei lotti 1 e 2 non sono assoggettati a IVA in quanto la proprietà è riferita a persona fisica.

il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti così costituiti:

- **Lotto n° 1** - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658, al **piano secondo**, facente parte di un fabbricato costituito sommariamente da tre unità immobiliari, censito presso il Catasto Fabbricati al Fg. n. 11 del Comune di Montesilvano (PE) **particella n. 134 sub. 4**;
- **Lotto n° 2** - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658, al **piano terzo**, facente parte di un fabbricato costituito sommariamente da tre unità immobiliari, censito presso il Catasto Fabbricati al Fg. n. 11 del Comune di Montesilvano (PE) **particella n. 134 sub. 2**;

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTI nn. 1 e 2

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie degli immobili oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato esaminando beni simili a quelli da stimare. Il valore cosiddetto di mercato, pertanto, è stato realizzato attraverso un criterio di stima che consiste nella determinazione del più probabile prezzo che potrà avere il bene in un'ipotesi di collocazione reale sul mercato edilizio.

Il processo logico-estimativo è stato di tipo sintetico e per confronto diretto, fondandosi sul principio della comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche analoghe, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico direttamente proporzionale al valore dei beni stessi: la superficie espressa in metri quadrati.

Il valore dei beni oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (SVi / SSi) \times Sc$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore (incognito) del bene oggetto di valutazione;

SVi = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili considerati e messi a confronto con quello da stimare;

SSi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima;

Sc = superficie commerciale del bene da stimare espressa in mq.

Il valore commerciale degli immobili appartenenti ai lotti 1 e 2 è stato determinato sulla base delle seguenti principali variabili di differenziazione, derivanti dalla ispezione esterna ed interna degli stessi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al tessuto urbano (il fabbricato è ubicato all'interno dello svincolo stradale della circonvallazione SS16);
- caratteristiche ambientali (salubrità dell'aria, inquinamento acustico ecc...), peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;
- epoca di costruzione del fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di valutazione (anno di costruzione 1972);
- qualità, stato di manutenzione, stato di conservazione e/o degrado, delle finiture, degli impianti e delle parti comuni degli immobili;
- regolarità degli ambienti e funzionalità della ripartizione interna di ciascun immobile sulla scorta dell'attuale destinazione d'uso (abitazione);
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- eventuali parti comuni;
- dati metrici desunti dal rilievo metrico dello stato dei luoghi (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, ecc... Cfr. Allegati nn. 10 e 11);
- ubicazione degli immobili rispetto alle dotazioni della città (vicinanza alla riviera adriatica, alle attività commerciali ed ai servizi sociali del Comune di Montesilvano (PE);
- regolarità degli immobili dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale;
- eventuali gravami in capo all'immobile considerato;
- contingente situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta, con particolare riguardo alla attuale dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di informazioni acquisite dall' "Osservatorio immobiliare", dal "borsino immobiliare" e da una attenta e puntuale ricerca di mercato attraverso le Agenzie Immobiliari locali, hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di compravendita attribuibile agli immobili oggetto di stima appartenenti allo stesso fabbricato attraverso l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi di differenziazione.

Inoltre, nella determinazione del valore di mercato sono stati applicati specifici coefficienti correttivi di deprezzamento riguardanti principalmente i possibili oneri derivanti da:

- manutenzione straordinaria delle facciate esterne e delle parti comuni in genere;
- manutenzione straordinaria dei terrazzi posti al piano terzo nelle porzioni interessate da anomalie tali da produrre possibili fenomeni infiltrativi;
- bonifica del manto di copertura costituito da lastre in cemento-amianto;
- adeguamento impianto ascensore al trasporto di persone;
- eventuali adeguamenti degli impianti in genere;
- sanatorie ai fini della regolarità urbanistica ed aggiornamenti catastali.

Pertanto, alla luce di quanto sopra ed applicati gli opportuni coefficienti correttivi di deprezzamento si è determinato:

- per il **lotto n. 1** un valore unitario prudenziale (SVi/SSi) pari a **1'036,00 €/mq**;
- per il **lotto n. 2** un valore unitario prudenziale (SVi/SSi) pari a **940,00 €/mq**

Il valore di mercato degli immobili considerati viene calcolato nel seguente modo:

Per il **LOTTO n. 1** si ha il seguente valore di mercato:

$$V_{\text{mercato}} \times S_c = \text{€/mq } 1'036,00 \times 115,91 \text{ mq} = \text{€ } 120'082,76$$

arrotondato a **€ 120'000,00**.

LOTTO N. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto n. 1
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Corso Umberto I n. 658	115,91 mq	1.036,00 €/mq	€ 120.000,00	6/9	€ 80'000,00
Totale lotto n. 1:					€ 80'000,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO N. 1: € 80'000,00

Per il **LOTTO n. 2** si ha il seguente valore di mercato:

$$V_{\text{mercato}} \times S_c = \text{€/mq } 940,00 \times 268,62 \text{ mq} = \text{€ } 252'502,80$$

LOTTO N. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto n. 2
Bene N° 2 - Appartamento Montesilvano (PE) - Corso Umberto I n. 658	268,62 mq	940,00 €/mq	€ 252'502,80	6/9	€ 168'335,20
Totale lotto n. 2:					€ 168'335,20

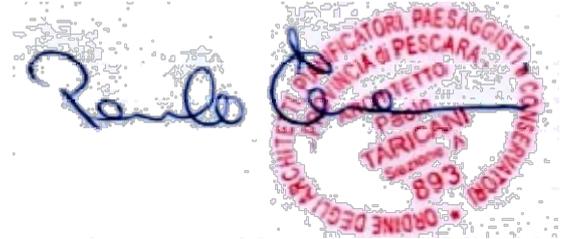
VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO N. 2: € 168'335,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 06/05/2016



Arch. Taricani Paolo



ELENCO ALLEGATI

1. Copia della nota di trascrizione Rp/Rg nn. 3202/4832 del 21/04/2016 e **sentenza dichiarativa di fallimento** n. 47/2013 R.F. del 14/05/2014;
2. Lettera di nomina e accettazione del C.T.U. in data 31/10/2014;
3. Verbale di inizio operazioni peritali e 1° sopralluogo in data 01/04/2015;
4. Verbale di 2° sopralluogo peritale in data 10/04/2015;
5. Estratto del foglio di mappa n. 11/D del Comune di Montesilvano (PE);
6. **Visure storiche catastali** aggiornate al 31/03/2015;
7. **Visure delle formalità ipotecarie** aggiornate al 10/04/2015 rilevate presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Provinciale di Pescara (ex Conservatoria dei RR.II. di Pescara) costituite da elenchi sintetici delle formalità stesse riferite agli immobili ricadenti nella procedura fallimentare;
8. **Planimetria catastale** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati con il fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE) particella n. 134 e subalterno n. **4**;
9. **Planimetria catastale** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati con il fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE) particella n. 134 e subalterno n. **2**;
10. **Rilievo planimetrico** dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati con il fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE) particella n. 134 e subalterno **4**;
11. **Rilievo planimetrico** dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati con il fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE) particella n. 134 e subalterno **2**;
12. **Rilievo fotografico** dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati con il fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE) particella n. 134 e subalterno **4**;
13. **Rilievo fotografico** dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati con il fg. 11 del Comune di Montesilvano (PE) particella n. 134 e subalterno **2**;
14. **Licenza edilizia n. 249** del 17/08/1971;
15. **Licenza edilizia n. 466** dell'08/03/1972;
16. **Licenza edilizia n. 1515** del 21/08/1974;
17. **Concessione edilizia in Sanatoria n. 1537** del 06/04/1992;
18. **Concessione edilizia n. 5489** del 10/04/1993;
19. **Concessione edilizia n. 5790** del 29/11/1993 in variante alla C.E. n. 5489 del 10/04/1993;
20. **Comunicazione opere interne** ex art. 26 legge n. 47/85 in data 16/04/1994;
21. **Certificato di Abitabilità** in data 06/11/1972;
22. **Copia della relazione ipocatastale notarile** della procedura esecutiva n. 76/2005 + 159/2005 + 148/2009 R.G.E.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO N. 1

Bene n° 1 - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE) - Corso Umberto I n. 658 piano 2.

Appartamento sito in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658 facente parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra. L'appartamento posto al piano 2°, avente superficie utile complessiva di mq 97,83 è composto da: ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, n. 1 camere da letto, bagno, ripostiglio ed un balcone (mq 10,69). Identificato al catasto Fabbricati - foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, **sub. 4**, zona 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale di € 340,86, sito in Corso Umberto I n.658, piano 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/9)

Prezzo base d'asta: € 80'000,00 (euro ottantamila/00)

LOTTO N. 2

Bene n° 2 - Appartamento ubicato in Montesilvano (PE) - Corso Umberto I n. 658 piano 3.

Appartamento sito in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658 facente parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra. L'appartamento posto al piano 3° (ultimo piano), avente superficie utile complessiva di mq 182,80 è composto da: ampia sala, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno, n. 3 camere da letto, studio, bagno, w.c., disimpegni, n. 8 terrazzi e n. 5 locali di sgombero in sottotetto comunicanti con i terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, **sub. 2**, zona 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita catastale di € 1.022,58, sito in Corso Umberto I, 658, piano 3;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/9)

Prezzo base d'asta: € 168'335,20 (euro centosessantottomilatrecentotrentacinque/20)



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
FALLIMENTO 47/2014 R.F.



LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80'000,00

Bene n°. 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Corso Umberto I n. 658		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/9
Tipologia immobile:	Appartamento al piano secondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11 Comune di Montesilvano (PE), Part. 134, Sub. 4, Categoria A/2, piano 2	Superficie convenzionale	115,91 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	discreto		
Descrizione:	Appartamento sito in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658 facente parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra. L'appartamento posto al piano 2°, avente superficie utile complessiva di mq 97,83 è composto da: ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, n. 1 camere da letto, bagno, ripostiglio ed un balcone (mq 10,69). <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, sub. 4 , zona 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale di € 340,86, sito in Corso Umberto I n.658, piano 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 168'335,20

Bene n°. 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Corso Umberto I n. 658		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/9
Tipologia immobile:	Appartamento al piano terzo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11 Comune di Montesilvano (PE), Part. 134, Sub. 2, Categoria A/2 piano terzo	Superficie convenzionale	268,62 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	mediocre		
Descrizione:	Appartamento sito in Montesilvano (PE) al Corso Umberto I n. 658 facente parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli oltre il piano terra. L'appartamento posto al piano 3° (ultimo piano), avente superficie utile complessiva di mq 182,80 è composto da: ampia sala, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno, n. 3 camere da letto, studio, bagno, w.c., disimpegno, n. 8 terrazzi e n. 5 locali di sgombero in sottotetto comunicanti con i terrazzi. <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> - foglio n. 11 del Comune di Montesilvano, particella 134, sub. 2 , zona 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita catastale di € 1.022,58, sito in Corso Umberto I, 658, piano 3;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

IPOTECA GIUDIZIALE: - N. **2907 R.P.** - N. 16108 R.G. in data 03/11/2003 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Quota: 1/1

Somma iscritta: € **110'000,00**

A favore di: Banca Popolare dell'Adriatico Spa con sede in Pescara (C.F. 00876970674)

Atto: Tribunale di Teramo in data 23/10/2003 rep. n. 1515;

L'iscrizione risulta a carico di: ***** nata a ***** C.F. ***** , proprietaria per 1/2 e ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTI nn. 1 e 2** - beni ubicati in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIIa 134 sub. 3 categoria D8 e **Catasto terreni fg. 11 part.IIIe 134**, 1671 e 1672.

IPOTECA LEGALE: - N. **753 R.P.** - N. 4746 R.G. in data 10/03/2007 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;

Quota: 1/2

Somma iscritta: € **16'854,54**

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686)

Contro: ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 19/02/2007 Rep. n. 300006/1;

L'iscrizione risulta a carico di: ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTO n. 1** - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIIa 134, **subalterno 4**, categoria A/3.

IPOTECA LEGALE: - N. **2051 R.P.** - N. 9794 R.G. in data 10/03/2007 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;

Quota: 1/2

Importo: € 16'893,74

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686)

Contro: ***** nato a ***** ** C.F. *****, proprietario per 1/2.
Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 28/05/2008 Rep. n. 300654/1;
L'iscrizione risulta a carico di: ***** nato a ***** C.F. *****, proprietario per 1/2.
Annotata di formalità n° -
Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTO n. 2** - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIIa 134, **subalterno 2**, categoria A/2.

IPOTECA LEGALE: - N. **538 R.P.** - N. 2968 R.G. in data 24/02/2011 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;
Quota: 1/2
Importo: € **35'493,46**

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686);

Contro: *****, nata a ***** il *****, c.f. *****, prop. 1/2;
Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 13/01/2011 Rep. n. 302902/1;
L'iscrizione risulta a carico di: *****, c.f. ***** per la quota di 1/2;

Annotata di formalità n° -
Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTO n. 2** - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIIa 134, **subalterno 2**, categoria A/2.

IPOTECA LEGALE: - N. **1748 R.P.** - N. 14260 R.G. in data **08/11/2012** - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Derivante da: ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999;
Quota: 1/2
Importo: € **44'690,30**

A favore di: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara (C.F. 01807790686)

Contro: *****, nata a ***** il *****, c.f. *****, prop. 1/2;
Atto: Atto Pubblico Amministrativo della SO.G.E.T. SpA con sede in Pescara in data 02/10/2012 Rep. n. 303157/1;
L'iscrizione risulta a carico di: ***** c.f. ***** per la quota di 1/2;

Annotata di formalità n° -
Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTO n. 2** - immobile ubicato in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIIa 134, **subalterno 2**, categoria A/2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRASCRIPTIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: - N. 5230 R.P. - N. 8680 R.G. in data 24/05/2005 - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

A favore di: BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO SPA con sede in Teramo (C.F. 00876970674);

Atto: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara in data 07/03/2005 Rep. n. 143;

La trascrizione risulta a carico di: ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , proprietaria per 1/2 e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , proprietario per 1/2.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTI nn. 1 e 2** - i beni ubicati in Montesilvano (PE) Catasto Fabbricati fg. 11 part.IIa 134 categoria D8 e **Catasto terreni fg. 11 part.IIe 134**, 1671 e 1672.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: - N. 6504 R.P. - N. 11461 R.G. in data **13/07/2009** - Conservatoria RR.II. di PESCARA;

Quota: 1/2

A favore di: BANCA DELL'ADRIATICO SPA, con sede in Pesaro (c.f. 02249950417);

Contro: ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , per la quota di 3/18, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , per la quota di 2/18, ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** per la quota di 2/18 e ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** per la quota di 2/18.

Atto: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara in data 21/05/2009 Rep. n. 565;

La trascrizione risulta a carico di: ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , per la quota di 3/18, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , per la quota di 2/18, ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** per la quota di 2/18 e ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** per la quota di 2/18.

Annotata di formalità n° -

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: **LOTTI nn. 1 e 2** - beni ubicati in Montesilvano (PE) **Catasto Terreni fg. 11 part.IIe 134**, 1671 e 1672.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it