

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 27/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: ***dott.ssa Domenica Capezzerà***

Curatori Fallimentari: ***Avv. Shaula D'ANTONIO***

C.T.U: ***geom. Gabriele TOMASSETTI***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PERIZIA BENI IMMOBILI

Oggetto: **Consulenza Tecnica di Ufficio, nella procedura fallimentare** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] n° 27/2014 del  
16.01.2014, dei beni immobili di proprietà dei soci ubicati nel comune di  
Popoli .

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: **dott.ssa Domenica Capezzerà**  
Curatori Fallimentari: **Avv. Shaula D'ANTONIO**  
Stimatore : **geom. Gabriele TOMASSETTI**

- LOTTO 1 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, costituito da due appartamenti e un locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 5 ;
- LOTTO 2 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un appezzamento di terreno adibito a bosco ceduo in Popoli;
- LOTTO 3 :** Intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione – tipologia villetta, da cielo a terra costituito con locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 13 ;
- LOTTO 4 :** Intera proprietà superficiale intestata di un Appartamento con garage ubicato in Popoli in Contrada Pantano in via dei Tigli 28 ;
- LOTTO 5 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un appezzamento di terreno adibito a vigneto in Popoli;
- LOTTO 6 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un Appartamento con garage ubicato in Popoli in Contrada Pantano in via dei Tigli 16;
- LOTTO 7 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione indipendente di un complesso a schiera con garage ubicato in Popoli in via degli Italici 3;

Il sottoscritto geom. Gabriele Tomassetti, con studio in Giulianova alla piazza Buoizzi 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1036, presenta la seguente relazione tecnico-illustrativa su incarico ricevuto dall'Ill.mo G.D. che con provvedimento in data 22.5.2014 lo ha nominato Consulente Tecnico nella procedura di cui all'oggetto. 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 raccolta degli allegati.

## INDICE

A) Premesso che .....	pag 5
B) Sentenza dichiarativa di fallimento .....	pag 5
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima .....	pag 6
LOTTO 1	
D) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 8
2 - Provenienza .....	pag 8
3 - Dati Catastali .....	pag 8
4 - Situazione Edilizia .....	pag 9
5 - Situazione Urbanistica .....	pag 9
6 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 9
7 - Descrizione dei beni .....	pag 10
8 - Misurazione .....	pag 10
9 - Metodo di stima adottato .....	pag 10
10 - Analisi delle caratteristiche .....	pag 11
11- Valore attribuibile al bene.....	pag 11
12- Proposta di vendita .....	pag 12
13- Regime fiscale .....	pag 12
14- Gestione e vincoli .....	pag 12
15- Riepilogo ....	pag 12
LOTTO 2	
E) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 13
2 - Provenienza .....	pag 13
3 - Dati Catastali .....	pag 13
4 - Situazione Urbanistica.....	pag 14
5 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 14
6 - Descrizione dei beni .....	pag 14
7 - Misurazione .....	pag 14
8 - Metodo di stima adottato .....	pag 14
9 - Valore attribuibile al bene.....	pag 15
10- Proposta di vendita .....	pag 15
11- Regime fiscale .....	pag 15
12- Gestione e vincoli .....	pag 15
13- Riepilogo ....	pag 15
LOTTO 3	
F) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 17
2 - Provenienza .....	pag 17
3 - Dati Catastali .....	pag 17
4 - Situazione Edilizia .....	pag 17
5 - Situazione Urbanistica .....	pag 18
6 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 18
7 - Descrizione dei beni .....	pag 19
8 - Misurazione .....	pag 19
9 - Metodo di stima adottato .....	pag 20
10 - Analisi delle caratteristiche .....	pag 20
11- Valore attribuibile al bene.....	pag 20
12- Proposta di vendita .....	pag 21
13- Regime fiscale .....	pag 21
14- Gestione e vincoli .....	pag 21
15- Riepilogo ....	pag 21
LOTTO 4	
G) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 22
2 - Provenienza .....	pag 22
3 - Dati Catastali .....	pag 22
4 - Situazione Edilizia .....	pag 22



5 - Situazione Urbanistica .....	pag 23
6 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 23
7 - Descrizione dei beni .....	pag 23
8 - Misurazione .....	pag 24
9 - Metodo di stima adottato .....	pag 24
10 - Analisi delle caratteristiche .....	pag 24
11- Valore attribuibile al bene.....	pag 25
12- Proposta di vendita .....	pag 25
13- Regime fiscale .....	pag 25
14- Gestione e vincoli .....	pag 25
15- Riepilogo .....	pag 25
<b>LOTTO 5</b>	
H) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 26
2 - Provenienza .....	pag 26
3 - Dati Catastali .....	pag 26
4 - Situazione Urbanistica.....	pag 26
5 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 27
6 - Descrizione dei beni .....	pag 27
7 - Misurazione .....	pag 27
8 - Metodo di stima adottato .....	pag 27
9 - Valore attribuibile al bene.....	pag 27
10- Proposta di vendita .....	pag 28
11- Regime fiscale .....	pag 28
12- Gestione e vincoli .....	pag 28
13- Riepilogo .....	pag 28
<b>LOTTO 6</b>	
I) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 29
2 - Provenienza .....	pag 29
3 - Dati Catastali .....	pag 29
4 - Situazione Edilizia .....	pag 29
5 - Situazione Urbanistica .....	pag 30
6 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 30
7 - Descrizione dei beni .....	pag 30
8 - Misurazione .....	pag 31
9 - Metodo di stima adottato .....	pag 31
10 - Analisi delle caratteristiche .....	pag 31
11- Valore attribuibile al bene.....	pag 32
12- Proposta di vendita .....	pag 32
13- Regime fiscale .....	pag 32
14- Gestione e vincoli .....	pag 32
15- Riepilogo .....	pag 32
<b>LOTTO 7</b>	
J) 1 - Generalità dei beni, proprietà e loro disponibilità .....	pag 34
2 - Provenienza .....	pag 34
3 - Dati Catastali .....	pag 34
4 - Situazione Edilizia .....	pag 35
5 - Situazione Urbanistica .....	pag 35
6 - Ispezioni ipotecarie .....	pag 35
7 - Descrizione dei beni .....	pag 36
8 - Misurazione .....	pag 36
9 - Metodo di stima adottato .....	pag 37
10 - Analisi delle caratteristiche .....	pag 37
11- Valore attribuibile al bene.....	pag 38
12- Proposta di vendita .....	pag 38
13- Regime fiscale .....	pag 38
14- Gestione e vincoli .....	pag 38
15- Riepilogo .....	pag 38

## A – Premesso che

- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio acquisiti alla massa fallimentare, 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;
- più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- raccolti i documenti necessari, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

## B – Sentenza dichiarativa di fallimento

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori e contro la ditta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] trascritta in data 01.08.2014 al N° 8179 /5826 registro di formalità.

Immobili ubicati nel comune di POPOLI :

- Per diritti indivisi pari a  $\frac{1}{2}$  dell'intera proprietà censita al Catasto Fabbricati del comune di Popoli:  
foglio 10 p.lla 531 sub 1  
foglio 10 p.lla 531 sub 2  
foglio 10 p.lla 531 sub 3
- Per diritti indivisi pari a  $\frac{1}{2}$  dell'intera proprietà censita al Catasto Terreni del Comune di Popoli:  
foglio 4 p.lla 283  
foglio 4 p.lla 373  
foglio 4 p.lla 396



- Per diritti di intera proprietà censita al Catasto Fabbricati del comune di Popoli:  
foglio 10 p.lla 912 sub 2  
foglio 10 p.lla 912 sub 3
- Per diritti di intera proprietà superficaria censito al Catasto Fabbricati del comune di Popoli:  
foglio 20 p.lla 1054 sub 27  
foglio 20 p.lla 1054 sub 37
- Per diritti indivisi pari a 1/2 dell'intera proprietà censito al Catasto Terreni del Comune di Popoli:  
foglio 10 p.lla 590
- Per diritti indivisi pari a 1/2 dell'intera proprietà superficaria censito al Catasto Fabbricati del comune di Popoli:  
foglio 20 p.lla 2441 sub 8  
foglio 20 p.lla 2441 sub 27
- Per diritti indivisi pari a 1/2 dell'intera proprietà censito al Catasto Fabbricati del comune di Popoli:  
foglio 22 p.lla 620 sub 12  
foglio 22 p.lla 620 sub 13

### **C – Ubicazione e natura dei beni oggetti della stima**

- I beni oggetto di stima sono composti da:
  - Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, costituito da due appartamenti e un locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 5 ;
  - appezzamento di terreno adibito a bosco ceduo in Popoli;
  - Fabbricato di civile abitazione – tipologia villetta, da cielo a terra costituito con locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 13 ;
  - Appartamento con garage ubicato in Popoli in Contrada Pantano in via dei Tigli 28;
  - appezzamento di terreno adibito a vigneto in Popoli;
  - Appartamento con garage ubicato in Popoli in Contrada Pantano in via dei Tigli 16;
  - Fabbricato di civile abitazione indipendente di un complesso a schiera con garage ubicato in Popoli in via degli Italici 3;

I beni oggetto di stima non presentano caratteristiche di unicità tali da poterne proporre l'alienazione in un unico lotto. Stanti la localizzazione, la destinazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, i diritti di comproprietà oggetto di vendita, si propone la parcellazione degli stessi in n° 7 lotti che di seguito si descrivono:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 1 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, costituito da due appartamenti e un locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 5 ;

**LOTTO 2 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un appezzamento di terreno adibito a bosco ceduo in Popoli;

**LOTTO 3 :** Intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione – tipologia villetta, da cielo a terra costituito con locale rimessa, in Popoli in via Aldo Moro 13 ;

**LOTTO 4 :** Intera proprietà superficiaria intestata di un Appartamento con garage ubicato in Popoli in Contrada Pantano in via dei Tigli 28 ;

**LOTTO 5 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un appezzamento di terreno adibito a vigneto in Popoli;

**LOTTO 6 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un Appartamento con garage ubicato in Popoli in Contrada Pantano in via dei Tigli 16;

**LOTTO 7 :** Diritti indivisi pari a ½ dell'intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione indipendente di un complesso a schiera con garage ubicato in Popoli in via degli Italici 3;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- OMISSIS -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 3

### F - 1) GENERALITA' DEI BENI, PROPRIETA' E LORO DISPONIBILITA'

E' stato verificato che i beni oggetto di stima sono di proprietà per intero [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

### F - 2) PROVENIENZA

Il possesso dei diritti di proprietà per intero sui beni oggetto di stima è pervenuto al fallito da Costituzione del 22/05/2003 n.940.1/2003 in atti dal 22/05/2003 (prot. n. 80271)

### F - 3) DATI CATASTALI

Al C.F. del Comune di **POPOLI** (PE), alla data del **26/06/2014**, i beni oggetto di stima intestano a:

- [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] con i seguenti dati:
  - foglio **10**, particella **912**, sub. **2**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **26 mq**, rendita catastale **€ 48,34**, indirizzo **Via Aldo Moro**, piano **T**;
  - foglio **10**, particella **912**, sub. **3**, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **13 vani**, rendita catastale **€ 1409,93**, indirizzo **Via Aldo Moro**, piano **T**;

#### Note

Esiste piena corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali. L'intestata catastale degli immobili è la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari all'intera proprietà.

### F - 4) SITUAZIONE EDILIZIA

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di **POPOLI** (PE), è stato accertato che, per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n. 784**: rilasciata il **28.12.89** per la costruzione di fabbricato di civile abitazione su richiesta della [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 784/variante**: rilasciata il **02.12.91** per variante in corso d'opera del fabbricato di civile abitazione su richiesta della [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 784/variante 2**: rilasciata il **16.05.94** per variante in corso d'opera n.2 del fabbricato di civile abitazione su richiesta della [REDACTED]

- **Concessione edilizia n. 1151:** rilasciata il **13.03.97** per lavori di stuccatura interna, esterna e pavimentazione di cui ai progetti contenuti nella concessione edilizia n.784 del 28.12.89 e successive varianti del fabbricato di civile abitazione su richiesta della [REDACTED]

Per quanto accertato presso gli uffici tecnici comunali, le unità immobiliari oggetto di stima sono sprovviste dell'attestato di certificazione energetica e di certificato di agibilità.

#### F - 5) SITUAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è soggetta ai vincoli e prescrizioni derivanti dal P.R.G. del comune di Popoli per la zonizzazione di riferimento, nel caso specifico zona B/2- Completamento urbano e recupero - art. 83 delle N.T.A.- e da quelli derivanti dai piani sovraordinati a quelli comunali.

#### F - 6) ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Pescara gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

- **Costituzione di fondo patrimoniale**, presentato il **31/01/2013** al n. **29**, Registro generale n. **1515**, Registro particolare n. **1173**, con atto notarile pubblico iscritto in data **29/01/2013** al Rep° **7221/3397** a favore [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria**, presentata il **24/03/2005** al n.**33**, Registro generale n. **4936**, Registro particolare n. **967**, derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, con capitale di € 65.000,00, della durata di 20 anni, con atto notarile pubblico iscritto il **21/03/2005** al Rep° **39547/11348** dal notaio Quartuccio Donatella, sede di Pianella (PE), a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA (L'AQUILA) - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a PRATOLA PELIGNA (AQ), Codice fiscale 00092420660; contro [REDACTED] in qualità di proprietaria per intero;

- **Ipoteca volontaria**, presentata il **07/06/2012** al n. **50**, Registro generale n. **7546**, Registro particolare n. **851**, derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, con capitale di € 120.000,00, della durata di 20 anni, con atto notarile pubblico iscritto in data **05/06/2012** al Rep. **37151/16472** dal notaio De Michele Cesira, sede di Sulmona (AQ), a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA (L'AQUILA) - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a PRATOLA PELIGNA (AQ), Codice fiscale 00092420660; contro [REDACTED] in qualità di proprietaria per intero;

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** presentata il **01/08/2014** al n. **31**, Registro generale n.**8179**, Registro particolare n. **5826**, trascritta con atto giudiziario in data **16/01/2014** al n° **316** dal Tribunale di Pescara (PE), cod. fisc. 80011390681, a favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO GRAN CAFFE SNC N 27/2014 e contro la sig.ra [REDACTED] La trascrizione grava anche sulle altre unità immobiliari.



## F - 9) 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presenti: la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizia/urbanistica, la situazione occupazionale, le modalità di trasferimento del bene, l'incidenza delle parti comuni ad altre unità immobiliari, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, l'assenza dell'attestato di certificazione energetica, le caratteristiche intrinseche della procedura, ecc.. Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*). 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; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

## F - 10) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

### Estrinseche

Ambiente economico sociale: nei pressi dell'Ospedale Civile di Popoli.

Collegamenti stradali: discreti in zona residenziale centrale.

Condizioni climatiche: tipiche della zona della vallata di Bussi-Popoli.

Servizi sociali e commerciali: quasi tutti presenti nel raggio di qualche chilometro dal fabbricato.

### Intrinseche

Accessibilità: buona.

Funzionalità generale : ottima.

Funzionalità degli impianti: buona.

Esposizione: su quattro lati.

Panoramicità: non di rilievo.

Disponibilità: visto quanto dichiarato dal fallito in occasione del sopralluogo, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

## F - 11) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

Il valore degli immobili oggetto di stima è valutabile in circa € 830,00/mq.

Ne consegue che il valore commerciale **della piena proprietà** dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad **€ 350.000,00 in cifra tonda**, come di seguito indicato: € 830,00 x mq 422,44 = **€ 350.000,00 in cifra tonda**.

Pertanto, il valore commerciale dei diritti di piena proprietà, sarà pari ad **€ 350.000,00 in cifra tonda**.



## F - 7) DESCRIZIONI DEI BENI

I beni oggetto di stima sono un intero fabbricato sito in comune di Popoli, costruito negli '90. È ubicato in via Aldo Moro n.13 e, nello specifico una villetta su più piani, compreso di box - garage.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti, edificato in struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tramezzature e tamponature in laterizio, è composto di un piano terra ad uso residenziale e box auto, con un'altezza netta di piano pari a 2,70 m, un piano primo ad uso residenziale con un'altezza netta di piano pari a 3,00 m e un secondo piano ad uso residenziale con un'altezza massima pari a 3,40 m.

Il fabbricato è ubicato lungo Via Aldo Moro, vicinissimo all'Ospedale Civile di Popoli in zona residenziale.

L'intero piano terra, adibito a taverna e locali di pertinenza dell'abitazione, compreso di garage ubicato al piano terra, ha una superficie lorda di **146,85 mq**, è composto da un magazzino/vano scala/bagno/locale pluriuso/dispensa e un box auto. Con altezza pari a m 2,70.

L'abitazione, con la zona giorno ubicata al piano primo ha una superficie lorda di **116,72 mq**, è composto da un soggiorno/cucina/sala pranzo/bagno e un balcone (della superficie lorda complessiva di **mq 82,27**). Altezza interna pari a m 3,00. Mediante una ampia scala semicircolare rivestita in marmo, si accede alla zona notte, ubicata al secondo piano con una superficie lorda di **140,69 mq**, è composto da un bagno/vano scala/disimpegno/ripostiglio, quattro camere e quattro balconi (della superficie lorda complessiva di **mq 28,33**). L'altezza massima del piano è di m 3,40.

La suddivisione planimetrica degli ambienti è ottima, le finiture e gli infissi sono di ottima qualità. Gli impianti sono esistenti e funzionanti, ma mai utilizzati dalla loro realizzazione terminata intorno agli anni 2000.

## F - 8) MISURAZIONE

E' stata verificata la consistenza del fabbricato oggetto di stima. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla consistenza lorda degli immobili comprensiva delle tramezzature e dei muri perimetrali e di metà delle murature/tramezzature in confine con altre proprietà.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale dei balconi al primo e secondo piano e del locale box auto al piano terra.

La superficie commerciale determinata è la seguente:

- appartamento piano terra: **mq 116,85**;
- appartamento piano primo: **mq 116,72**;
- appartamento piano secondo: **mq 140,69**;
- balconi al piano primo:  $\text{mq } 82,27 \times 0,30 = \text{mq } 24,68$ ;
- balconi al piano secondo:  $\text{mq } 28,33 \times 0,30 = \text{mq } 8,50$ ;
- locale box auto al piano terra:  $\text{mq } 30,00 \text{ circa} \times 0,50 = \text{mq } 15$ ;

**La superficie commerciale totale è pari a: mq 422,44.**

## F - 12) PROPOSTA DI VENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima nel presente lotto, presentano caratteristiche tali da poterne proporre l'alienazione in un unico cespite. Si propone, pertanto, l'alienazione delle stesse, stimate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive passive, apparenti e non apparenti, ragioni ed azioni gravati sulle stesse e nel rispetto delle prescrizioni, dei vincoli nel **LOTTO N° 3**, come di seguito descritto:

- **proprietà per intero** su fabbricato sito in comune di Popoli, Via Aldo Moro, n. 13, composto da piano terra con annesso box auto, appartamento ad uso di civile abitazione al primo e al secondo piano;

## F - 13) REGIME FISCALE

I beni sono soggetti a tassazione come per legge (presumibilmente Tassa di Registro). Ulteriori informazioni, comunque, potranno essere fornite dai Curatori Fallimentari.

## F - 14) GESTIONE E VINCOLI

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente inutilizzati. Sulla base delle dichiarazioni fornite, i beni immobili oggetto di stima non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

## F - 15) RIEPILOGO

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

- esiste corrispondenza dei nominativi tra quelli della sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle partite catastali attuali;
- per la realizzazione del fabbricato sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi;
- il valore commerciale della piena proprietà dei beni oggetto di stima è determinato in € **350.000,00** in cifra tonda;
- il valore commerciale dei diritti di proprietà pari all'intero dei beni oggetto di stima è determinato in € **350.000,00 in c.t.**;
- il valore del lotto proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € **350.000,00** in cifra tonda (**euro trecentocinquantamila/00**).

**Valore € 350.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

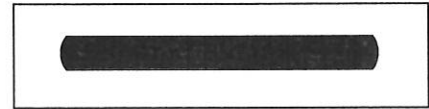
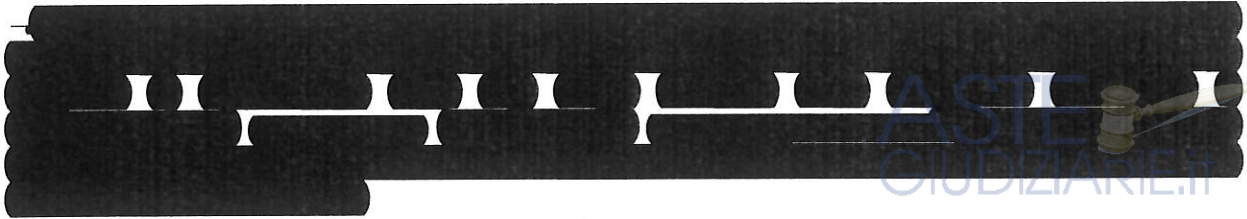
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il tutto in adempimento al gradito incarico conferitoci.

**Allegati:**

**ALLEGATO A** - LOTTO N° 1: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto fabbricati,  
Documentazione Edilizia  
Ispezioni ipotecarie  
Documentazione fotografica

**ALLEGATO B** - LOTTO N° 2: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto terreni,  
Documentazione Urbanistica, certificato destinazione urbanistico  
Ispezioni ipotecarie

**ALLEGATO C** - LOTTO N° 3: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto fabbricati,  
Documentazione Edilizia  
Ispezioni ipotecarie  
Documentazione fotografica ;

**ALLEGATO D** - LOTTO N° 4: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto fabbricati,  
Documentazione Edilizia  
Ispezioni ipotecarie  
Documentazione fotografica

**ALLEGATO E** - LOTTO N° 5: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto terreni,  
Documentazione Urbanistica, certificato destinazione urbanistico  
Ispezioni ipotecarie

**ALLEGATO F** - LOTTO N° 6: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto fabbricati,  
Documentazione Edilizia  
Ispezioni ipotecarie  
Documentazione fotografica

**ALLEGATO G** - LOTTO N° 7: Documentazione catastale, visura e planimetrie catasto fabbricati,  
Documentazione Edilizia  
Ispezioni ipotecarie  
Documentazione fotografica

**Teramo, li ottobre 2014**

**II C.T.U.**

**Geom. Gabriele Tomassetti**



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it