
TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia del C.T.U. Arch. Di Nicco Margherita, nel Fallimento 18/2022 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	12
Premessa	12
Lotto 1	13
Descrizione	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	19
Descrizione	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25

Descrizione.....	25
Titolarità.....	25
Confini	25
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	26
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4.....	31
Descrizione.....	31
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	31
Titolarità.....	31
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	32
Confini	32
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	32
Consistenza	33
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	34
Dati Catastali.....	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	35

Stato conservativo.....	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	37
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2.....	41
Lotto 5	42
Descrizione.....	42
Titolarità.....	42

Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali.....	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali	47
Lotto 6	48
Descrizione.....	48
Titolarità.....	48
Confini	48
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali.....	49
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione.....	51
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 7	55
Descrizione.....	55
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	55
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	55
Titolarità.....	55
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	55
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	56

Confini	56
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	56
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	56
Consistenza	57
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	57
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	57
Cronistoria Dati Catastali	58
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	58
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	60
Dati Catastali.....	62
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	62
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	62
Precisazioni.....	62
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	62
Stato conservativo.....	63
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	63
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	63
Parti Comuni.....	63
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	63
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	63
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	64
Stato di occupazione.....	64
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	64
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc.....	64
Provenienze Ventennali.....	64

Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	64
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	66
Formalità pregiudizievoli	67
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	67
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	67
Normativa urbanistica	68
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	68
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	68
Regolarità edilizia	68
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	68
Vincoli od oneri condominiali	69
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	69
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	69
Lotto 8	70
Descrizione	70
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	70
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	70
Titolarità	70
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	70
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	71
Confini	71
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	71
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	71
Consistenza	71
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	71
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	72
Cronistoria Dati Catastali	72
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	72
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	73

Dati Catastali.....	74
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	74
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	75
Precisazioni.....	75
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	75
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	75
Stato conservativo.....	75
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	75
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	75
Parti Comuni.....	76
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	76
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	76
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	77
Stato di occupazione.....	77
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	77
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	77
Provenienze Ventennali.....	77
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	77
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	79
Formalità pregiudizievoli.....	81
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	81
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	81
Normativa urbanistica.....	81
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	81
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	81
Vincoli od oneri condominiali	82
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	82
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	82

Lotto 9	83
Descrizione	83
Titolarità	83
Confini	83
Consistenza	84
Cronistoria Dati Catastali	84
Dati Catastali	85
Stato conservativo	86
Parti Comuni	86
Caratteristiche costruttive prevalenti	86
Stato di occupazione	87
Provenienze Ventennali	87
Formalità pregiudizievoli	89
Regolarità edilizia	89
Vincoli od oneri condominiali	90
Lotto 10	91
Descrizione	91
Titolarità	91
Confini	91
Consistenza	91
Cronistoria Dati Catastali	92
Dati Catastali	93
Stato conservativo	93
Parti Comuni	94
Caratteristiche costruttive prevalenti	94
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali	94
Formalità pregiudizievoli	95
Regolarità edilizia	96
Vincoli od oneri condominiali	97
Lotto 11	98
Descrizione	98
Titolarità	98
Confini	98
Consistenza	98
Cronistoria Dati Catastali	99
Dati Catastali	100
Stato conservativo	100

Parti Comuni.....	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	100
Stato di occupazione.....	101
Provenienze Ventennali.....	101
Formalità pregiudizievoli.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	103
Lotto 12.....	104
Descrizione.....	104
Titolarità.....	104
Confini.....	104
Consistenza.....	104
Cronistoria Dati Catastali.....	105
Dati Catastali.....	106
Stato conservativo.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione.....	106
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	109
Vincoli od oneri condominiali.....	109
Stima / Formazione lotti.....	110
Lotto 1	110
Lotto 2	111
Lotto 3	111
Lotto 4	112
Lotto 5	113
Lotto 6	113
Lotto 7	114
Lotto 8	115
Lotto 9	116
Lotto 10	117
Lotto 11	117
Lotto 12	118
Riepilogo bando d'asta.....	119
Lotto 1	122
Lotto 2	122
Lotto 3	122

Lotto 4	123
Lotto 5	123
Lotto 6	123
Lotto 7	124
Lotto 8	125
Lotto 9	125
Lotto 10	125
Lotto 11	126
Lotto 12	126

Schema riassuntivo Fallimento 18/2022 -

.....	127
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 373.228,80	127
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 437.610,00	127
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 122.150,00	128
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 483.394,00	128
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 21.400,00	129
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 334.908,00	130
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 49.371,82	130
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 103.200,00	131
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 32.340,00	132
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 53.500,00	132
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 54.677,00	133
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 17.164,00	133



In data 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Di Nicco Margherita, con studio in Via Catania, 24 - 65121 - Pescara (PE), email margherita.dinicco@gmail.com, PEC margherita.dinicco@archiworldpec.it, Tel. 085 295 202, Fax 085 29 34 714, veniva nominato C.T.U. e in data 06/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Dei Peligni NN. 96, 96/1, 98, 98/1, 100
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vitello D'Oro N. 18
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Chieti (CH) - Via Padre Ugolino Frasca N. 21 (già via Marino Turchi)
- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Francavilla al Mare (CH) - Via Delle Driadi N. 48/B (catastalmente viale Alcione 43)
- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Sulmona (AQ) - Via Fiume NN. 15-17
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Via Armando Diaz N. 24
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Grumo Appula (BA) - Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Dei Peligni NN. 96, 96/1, 98, 98/1, 100

DESCRIZIONE

Locale negozio al piano terra con piano ammezzato (soppalco) facente parte del fabbricato condominiale sito a Pescara (PE) in via Dei Peligni, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche.

L'immobile è costituito da piano terra ad uso negozio con WC e antibagno, di superficie lorda mq 253,0 circa e altezza utile di m 3,00 circa, e da piano ammezzato (soppalco) ad uso sgombero a servizio del negozio sottostante, di superficie lorda mq 259,0 circa e altezza utile di m 2,15 circa, accessibile da scala interna.

Sono di pertinenza dell'immobile l'area antistante al piano terra e il piccolo lastrico solare a livello del piano ammezzato entrambi prospicienti via Dei Peligni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Partita
Pescara (PE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto alla con sede in proprietà 1/1 dalla con sede in con atto di compravendita per notaio Pasquale Rozzi del 08/04/1988 Rep. n. 78170 - Racc. n. 20864, trascritto a Pescara il 05/05/1988 R.G. N. 4427 - R.P. N. 3272.

CONFINI

L'immobile confina sul lato Nord-Est con via Dei Peligni; sul lato Sud-Ovest con androne, vano scale, vano ascensore e chiostrine condominiali; sui lati Sud-Est e Nord-Ovest con aree esterne condominiali, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	226,00 mq	253,00 mq	1	253,00 mq	3,00 m	Terra
Soppalco	228,00 mq	259,00 mq	0,50	129,50 mq	2,15 m	Ammezzato
Area esterna di pertinenza	62,80 mq	62,80 mq	0,10	6,28 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				388,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				388,78 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/04/1988 ,	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 332 mq Rendita € 5,18 Piano T-1 Graffato part. 459
Dal 08/04/1988 al 01/01/1992	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 332 mq Rendita € 5,18 Piano T-1 Graffato part. 459
Dal 01/01/1992 al 02/05/2006	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 459, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 332 mq Rendita € 7.407,23 Piano T-1 Graffato part. 287 sub 1
Dal 02/05/2006 al 09/11/2015	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 287, Sub. 39, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 332 mq Rendita € 7.407,23 Piano T-1 Graffato part. 287 sub 1
Dal 09/11/2015 al 13/03/2019	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 332 mq Superficie catastale Totale: 599 mq Rendita € 7.407,23 Piano T-1 Graffato part. 287 sub 39
Dal 13/03/2019 al 19/10/2023	sede in	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2

	proprietà 1/1	Categoria C1 Cl.8, Cons. 332 mq Superficie catastale Totale: 463 mq Rendita € 7.407,23 Piano T-1 Graffato part. 287 sub 39
--	---------------	---

Il titolare catastale è la con sede in proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	287	1	2	C1	8	332 mq	Totale: 463 mq	7407,23 €	T-1	part. 287 sub 39

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per la presenza di difformità interne tra cui:

- al piano terra la scala metallica di collegamento con il piano ammezzato (soppalco) risulta costituita da due rampe e non ad unica rampa; sulla parete lato Nord-Ovest si rileva la presenza di un vano caldaia delimitato su due lati da pareti realizzate con struttura in alluminio e pannelli;
- al piano ammezzato la superficie del soppalco risulta ampliata sui lati Nord ed Est; sul lato Sud-Est è presente una tramezzatura in cartongesso con creazione di un vano accessibile da porta interna.

Si deve procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 900,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza (compravendita per Notaio P. Rozzi del 08/04/1988 Rep. n. 78170 - Racc. n. 20864, trascritto a Pescara il 05/05/1988 R.G. N. 4427 - R.P. N. 3272) leggesi in particolare: (...) *Resta di proprietà esclusiva della società venditrice il piano sottotetto, con facoltà di dare allo stesso qualsiasi destinazione.*

La società venditrice, inoltre, si riserva il diritto - da esercitarsi in qualunque tempo - di aprire nel vano scala, porte che diano comunicazione al piano ammezzato, ciò senza corrispondere indennizzo sia all'acquirente che al condominio.

Le aree libere ed inedificate che circondano il fabbricato rimangono di uso comune con la prevalente destinazione a parcheggio autoveicoli; parcheggio che non dovrà ostacolare l'accesso ai locali uso magazzino.

L'uso della zona di terreno antistante il fabbricato e prospiciente via dei Peligni, resta riservato ai locali terranei per le singole porzioni antistanti i locali stessi. (...)"

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Al piano terra, nella parte bassa prossima al pavimento, si rileva un diffuso ammaloramento degli intonaci con rigonfiamenti e distacchi nonché macchie di umidità di risalita sia sulle pareti perimetrali che sui pilastri presenti all'interno del locale in cui sono visibili anche lesioni correlate al rigonfiamento dei ferri di armatura degli stessi a causa della loro ossidazione.

Sul soffitto del piano ammezzato si rilevano diffusi esiti di infiltrazioni in varie zone, con ammaloramento dello strato di pittura.

PARTI COMUNI

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati non risulta esistente l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni e quindi non è dato sapere se sussistono parti comuni con altre unità immobiliari salvo quelle previste di legge.

L'immobile è accessibile direttamente dalla via Dei Peligni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO CONDOMINIALE

Str. verticali: c.a.;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto a più falde;

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate; il piano terra presenta rivestimento in lastre di travertino;

LOCALE NEGOZIO

Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Est;

Altezza interna utile: piano terra H m 3,00 circa; piano ammezzato (soppalco) H m 2,15 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; il WC al piano terra presenta rivestimento in piastrelle;

Pavimentazione interna: piastrelle al piano terra; moquette al piano ammezzato (soppalco);

Infissi esterni ed interni: al piano terra infissi in alluminio anodizzato con serrande metalliche; al piano ammezzato (soppalco) in alluminio anodizzato con inferriate metalliche; le finestre con affaccio sulle chiostrine interne sono in legno; le porte interne sono in legno del tipo tamburate;

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;

Scala interna: a due rampe in struttura metallica;

Impianti: elettrico in gran parte fuori traccia; idrico ed igienico sanitario; termico con elemento radiante nel WC al piano terra; termoconvettori al piano ammezzato (soppalco); boiler elettrico acqua calda nel WC al piano terra; video-sorveglianza al piano terra; impianto volumetrico (allarme) al piano ammezzato (soppalco);

Corte esclusiva: la superficie antistante il negozio su via dei Peligni (lato Nord-Est) risulta pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1988 al 27/10/2023	con sede in P.IVA , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	08/04/1988	78170	20864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/05/1988	4427	3272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Pescara il 06/06/2022 R.G. N. 9036 - R.P. N. 6446).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 06/06/2022
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Licenza Edilizia n. 15840 rilasciata dal Comune di Pescara in data 25/05/1964, Concessione Edilizia in variante n. 880/1980 rilasciata in data 03/07/1980 e Concessione Edilizia in Variante N. 1096/80 intestate a

Risulta inoltre rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità n. 8326 del 14/05/1981 in cui leggesi "NON conforme

alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco il 25.5.1964 - 3.7.1980".

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per la presenza di difformità interne ed esterne:

- al piano terra, sul lato Nord-Ovest è esistente un vano delimitato su due lati da pareti realizzate con struttura in alluminio e pannelli al cui interno è presente la caldaia; la scala metallica di accesso al piano soppalco presenta due rampe invece di un'unica rampa;
- al piano soppalco la superficie calpestabile risulta maggiore rispetto a quella indicata nel grafico di progetto approvato, con ampliamento sul lato Nord (delimitato da parete in cartongesso) e sul lato Est (delimitato da struttura in alluminio). Parte della superficie del soppalco, lato Sud-Est è delimitata da pareti in cartongesso;
- esternamente, al piano terra, gli accessi/vetrine prospicienti via Dei Peligni presentano larghezze diverse rispetto a quelle rappresentate nel grafico di progetto, inoltre alcune finestre/lucifere rappresentate nel grafico di progetto sulle pareti lati Sud-Est e Nord-Ovest non sono esistenti;
- l'altezza interna totale è di m 5,50 circa mentre nel grafico di progetto viene indicata di m 5,60.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante progetto in sanatoria con opere per l'adeguamento del WC con antibagno al piano terra ai fini igienico-sanitario (D.M. 236/89 e Art. 92 Regolamento Igiene e Sanità - Comune di Pescara), previa presentazione di progetto in sanatoria per le opere strutturali realizzate in difformità al titolo edilizio (ampliamento del soppalco) presso il Genio Civile, con verifica dei materiali utilizzati mediante prove presso laboratori specializzati.

Il costo per la sanatoria delle opere strutturali è quantificabile in complessivi € 5.800,00 comprensivi di diritti, bolli, onorario professionale nonché delle prove di laboratorio con rilascio delle relative certificazioni.

Il costo per la sanatoria delle opere edilizie realizzate in difformità al progetto assentito è quantificabile in complessivi € 6.700,00 comprensivi di diritti, oneri concessori, indennità risarcitoria, onorario professionale nonché dei costi per l'adeguamento del W.C. posto al piano terra ai requisiti minimi di "accessibilità" (D.M. N. 236/89) e dimensioni minime (Art. 92 Regolamento Igiene e Sanità - Comune di Pescara).

Si precisa che il suddetto importo di spesa complessivo potrebbe variare in fase di definizione dell'iter amministrativo tenendo conto che per una più precisa quantificazione sono necessarie verifiche dei materiali utilizzati per l'ampliamento del soppalco mediante saggi.

Infine è necessario il rilascio di una nuova agibilità il cui costo è quantificabile in complessivi € 1.500,00 comprensivi di diritti, bolli, onorario professionale e certificazioni degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla comunicazione pervenuta in data 04/03/2024 dall'Amministratore del fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto si evince che l'importo medio annuo delle spese condominiali è di € 1.400,00.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

DESCRIZIONE

Porzione di capannone al piano terra e piano primo (soppalco) con corte comune, sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche.

La porzione di capannone al piano terra ha superficie lorda di mq 588,60 circa con altezze interne variabili di m 2,50 circa e m 5,0 circa; il piano primo (soppalco) ha superficie lorda di mq 147,0 circa con altezza interna di m 2,50 circa. I suddetti piani sono collegati da scala interna ad unica rampa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:
Pescara (PE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'intero capannone con la corte di pertinenza è pervenuto alla con sede in proprietà 1/1 dalla con sede in P.IVA

con atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455.

CONFINI

L'immobile confina con la corte comune su tre lati individuata dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (B.C.N.C.); sul Lato Nord-Est con altra porzione di capannone, individuata dal Foglio 34 particella 1144 sub 5 di proprietà ; sul lato Sud-Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particelle 1415 e 1147 di proprietà e distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particelle 2428 e 1143 di proprietà ; sul lato Sud-Ovest con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 1769 suddiviso in vari subalterni; sul lato Nord-Ovest con il vano scala e ascensore individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (B.C.N.C.) e con altra porzione di capannone individuata dal Foglio 34 particella 1144 sub 6 di proprietà e ; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di capannone	542,50 mq	588,60 mq	1	588,60 mq	0,00 m	Terra
Porzione di capannone	129,50 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	3,00 m	Primo (soppalco)
Totale superficie convenzionale:				735,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				735,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1995 al 31/03/1995	P.IVA proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144 Categoria F3 Piano T-1
Dal 31/03/1995 al 03/05/1995 ,	P.IVA proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Piano T-1-2-3
Dal 03/05/1995 al 15/03/1995	sede in P.IVA proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Piano T-1-2-3
Dal 15/03/2001 al 15/11/2011	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 9.792,02 Piano T-1-2-3
Dal 15/11/2011 al 20/12/2011	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 3.286,00 Piano T-1
Dal 20/12/2011 al 19/03/2013	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 4.133,00 Piano T-1
Dal 19/03/2013 al 17/06/2013	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 4.134,00 Piano T
Dal 17/06/2013 al 19/10/2023	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 4.134,00

Il titolare catastale è la con sede in proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1144	4	3	D8				4134 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di alcune ripartizioni interne sia al piano terra che al piano primo (soppalco) non riportate nella planimetria catastale.

Si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 750,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con rifiniture medie in relazione alla sua tipologia.

Si rilevano esisti di infiltrazioni sui soffitti e macchie di umidità di risalita in alcuni vani al piano terra.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni risultano comuni la corte, l'atrio, il vano scala e l'ascensore, tutti individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455 ed in particolare al punto 2) leggesi che: *"La vendita si effettua a corpo per libera e franca di pesi, ipoteche, canoni ed altri oneri pregiudizievoli e comprende tutte le accessioni e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive esistenti, ivi incluse le servitù di passaggio costituite con atto autentificato nelle firme da notaio Erminia Amicarelli di Penne in data 14 gennaio 1991 rep. n. 37496/4470 registrato a Pescara il 4 febbraio 1991 in forza della quale è assicurato accesso anche carrabile all'immobile in oggetto."*

Nel suddetto atto di costituzione di servitù, autentificato nelle firme da notaio E. Amicarelli di Penne in data 14/01/1991 rep. n. 37496/4470, leggesi che: *"2) La società e la società costituiscono servitù di passaggio per consentire alla società ed agli aventi diritto ed a terzi*

l'accesso sul proprio fondo così come descritto nella premessa.

3) Tale servitù verrà esercitata con qualsiasi mezzo sulla strada che si diparte approssimativamente in linea retta, dalla via Salara Vecchia, fino al fondo di proprietà della società. La strada di servitù avrà una larghezza di metri lineari sette e centimetri venticinque e graverà in parte sul fondo della ed in parte sul fondo della società

Su tale strada avranno diritto di passaggio la società la società e la società loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare la strada correrà parallela ed adiacente il capannone di proprietà della società

4) La sede di tale strada è figurativamente indicata con delimitazione in rosso nella planimetria che approvata e firmata si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale. (...)

8) dal momento della ultimazione delle opere, la manutenzione della strada graverà sui partecipanti nelle seguenti proporzioni: (o aventi causa) 40%, (o suoi aventi causa) 30%, (o suoi aventi causa) 30%.

9) tutti gli interessati potranno realizzare nell'ambito del terreno asserviti reti tecnologiche interraste al servizio degli edifici."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Trattasi di edificio costituito da un corpo principale avente forma rettangolare ed un corpo secondario a forma pressoché quadrata.

Str. verticali: corpo principale con elementi in c.a.p.; corpo secondario in c.a.;

Solai: c.a. prefabbricati;

Copertura e manto di copertura: corpo principale travi prefabbricate e soprastanti lastre di fibrocemento; corpo secondario a terrazzo;

Manto di copertura: lastre di fibrocemento; la porzione a terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle;

Pareti esterne: corpo principale pannellatura in lastre prefabbricate; corpo secondario intonacate e tinteggiate;

Corte comune: pavimentata e delimitata da recinzione con accessi muniti di cancelli metallici.

UNITA IMMOBILIARE (SUB 4)

Esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest;

Altezza interna utile: al piano terra altezze variabili da H m 2,50 circa ad H m 5,0 circa; al piano soppalco H m 2,50 circa;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; buona parte in pannelli di cartongesso;

Pavimentazione interna: piastrelle e parquet laminato;

Infissi esterni ed interni: infissi e accessi in alluminio e serrande metalliche; porte interne in legno del tipo tamburate;

Volte: piane;

Scale: scala interna di accesso al piano soppalco con struttura e ringhiera metallica;

Impianti: elettrico in parte fuori traccia; idrico ed igienico sanitario; termico con elementi radianti nei W.C.; boiler acqua calda nei W.C.; condizionatori in vari ambienti; impianto di allarme e sistema antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi sino alla liquidazione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1995 al 27/10/2023	con , P.IVA proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	03/05/1995	136949	30136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/05/1995	4921	3455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Pescara il 06/06/2022 R.G. N. 9036 - R.P. N. 6446).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 06/06/2022
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Contro

l'accesso sul proprio fondo così come descritto nella premessa.

3) Tale servitù verrà esercitata con qualsiasi mezzo sulla strada che si diparte approssimativamente in linea retta, dalla via Salara Vecchia, fino al fondo di proprietà della società. La strada di servitù avrà una larghezza di metri lineari sette e centimetri venticinque e graverà in parte sul fondo della ed in parte sul fondo della società

Su tale strada avranno diritto di passaggio la società la società e la società loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare la strada correrà parallela ed adiacente il capannone di proprietà della società

4) La sede di tale strada è figurativamente indicata con delimitazione in rosso nella planimetria che approvata e firmata si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale. (...)

8) dal momento della ultimazione delle opere, la manutenzione della strada graverà sui partecipanti nelle seguenti proporzioni: (o aventi causa) 40%, (o suoi aventi causa) 30%, (o suoi aventi causa) 30%.

9) tutti gli interessati potranno realizzare nell'ambito del terreno asserviti reti tecnologiche interraste al servizio degli edifici."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Trattasi di edificio costituito da un corpo principale avente forma rettangolare ed un corpo secondario a forma pressoché quadrata.

Str. verticali: corpo principale con elementi in c.a.p.; corpo secondario in c.a.;

Solai: c.a. prefabbricati;

Copertura e manto di copertura: corpo principale travi prefabbricate e soprastanti lastre di fibrocemento; corpo secondario a terrazzo;

Manto di copertura: lastre di fibrocemento; la porzione a terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle;

Pareti esterne: corpo principale pannellatura in lastre prefabbricate; corpo secondario intonacate e tinteggiate;

Corte comune: pavimentata e delimitata da recinzione con accessi muniti di cancelli metallici.

UNITA IMMOBILIARE (SUB 4)

Esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest;

Altezza interna utile: al piano terra altezze variabili da H m 2,50 circa ad H m 5,0 circa; al piano soppalco H m 2,50 circa;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; buona parte in pannelli di cartongesso;

Pavimentazione interna: piastrelle e parquet laminato;

Infissi esterni ed interni: infissi e accessi in alluminio e serrande metalliche; porte interne in legno del tipo tamburate;

Volte: piane;

Scale: scala interna di accesso al piano soppalco con struttura e ringhiera metallica;

Impianti: elettrico in parte fuori traccia; idrico ed igienico sanitario; termico con elementi radianti nei W.C.; boiler acqua calda nei W.C.; condizionatori in vari ambienti; impianto di allarme e sistema antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi sino alla liquidazione del bene.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

DESCRIZIONE

Porzione di capannone al piano terra con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche.

La porzione di capannone ha superficie lorda di mq 209,50 circa con altezza interna di m 5,0 circa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:
Pescara (PE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'intero capannone con la corte di pertinenza è pervenuto alla . con sede in proprietà 1/1 dalla con sede

con atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455.

CONFINI

L'immobile confina con l'area scoperta comune su tre lati individuata dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (B.C.N.C.); sul lato Sud-Ovest confina con altra porzione di capannone, individuata dal Foglio 34 particella 1144 sub 4 di proprietà .; sul lato Sud-Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particelle 1415 e 1147 di proprietà .; sul lato Nord-Ovest con distacco di corte verso il terreno individuato dal foglio 34 particella 1620 di proprietà .; sul lato Nord-Est con distacco di corte verso con l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 2287 di proprietà .; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di capannone	191,80 mq	209,50 mq	1	209,50 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				209,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1995 al 31/03/1995	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144 Categoria F3 Piano T-1
Dal 31/03/1995 al 03/05/1995	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2 Categoria D8 Piano T-1-2-3
Dal 03/05/1995 al 15/03/2001	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8
Dal 15/03/2001 al 15/11/2011	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 9.792,02 Piano t-1-2-3
Dal 15/11/2011 al 20/12/2011	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 5, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 1.459,00 Piano T
Dal 20/12/2011 al 19/10/2023	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 5, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 1.459,00 Piano T

Il titolare catastale è la con sede in , proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	1144	5	3	D8				1459 €	T		

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per la presenza, nello spigolo Nord, di un WC delimitato su due lati da pareti in cartongesso non a tutta altezza.

Si deve procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 550,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

Si precisa che, come meglio indicato nel capitolo relativo alla Regolarità edilizia, nei grafici di progetto allegati alla S.C.I.A. del 18/10/2011 per la porzione di capannone in oggetto viene indicata la destinazione d'uso a "deposito" mentre nella planimetria catastale risulta "attività commerciale all'ingrosso".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con rifiniture medie in relazione alla sua tipologia.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni risultano comuni la corte, l'atrio, il vano scala e l'ascensore, tutti individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455 ed in particolare al punto 2) leggesi che: *"La vendita si effettua a corpo per libera e franca di pesi, ipoteche, canoni ed altri oneri pregiudizievoli e comprende tutte le accessioni e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive esistenti, ivi incluse le servitù di passaggio costituite con atto autentificato nelle firme da notaio Erminia Amicarelli di Penne in data 14 gennaio 1991 rep. n. 37496/4470 registrato a Pescara il 4 febbraio 1991 in forza della quale è assicurato accesso anche carrabile all'immobile in oggetto."*

Nel suddetto atto di costituzione di servitù, autentificato nelle firme da notaio E. Amicarelli di Penne in data 14/01/1991 rep. n. 37496/4470, leggesi che: *"2) La società e la società costituiscono servitù di passaggio per consentire alla società ed agli aventi diritto ed a terzi l'accesso sul proprio fondo così come descritto nella premessa.*

3) Tale servitù verrà esercitata con qualsiasi mezzo sulla strada che si diparte approssimativamente in linea retta, dalla via Salara Vecchia, fino al fondo di proprietà della società. La strada di servitù avrà una larghezza di metri lineari sette e centimetri venticinque e graverà in parte sul fondo della ed in parte sul fondo della società

Su tale strada avranno diritto di passaggio la società, la società. e la società. loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare la strada correrà parallela ed adiacente il capannone di proprietà della società

4) La sede di tale strada è figurativamente indicata con delimitazione in rosso nella planimetria che approvata e firmata si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale. (...)

8) dal momento della ultimazione delle opere, la manutenzione della strada graverà sui partecipanti nelle seguenti proporzioni: (o aventi causa) 40%, (o suoi aventi causa) 30%, (o suoi aventi causa) 30%.

9) tutti gli interessati potranno realizzare nell'ambito del terreno asserviti reti tecnologiche interrate al servizio degli edifici."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Trattasi di edificio costituito da un corpo principale avente forma rettangolare ed un corpo secondario a forma pressoché quadrata.

Str. verticali: corpo principale con elementi in c.a.p.; corpo secondario in c.a.;

Solai: c.a. prefabbricati;

Copertura e manto di copertura: corpo principale travi prefabbricate e soprastanti lastre di fibrocemento; corpo secondario a terrazzo;

Manto di copertura: lastre di fibrocemento; la porzione a terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle

Pareti esterne: corpo principale pannellatura in lastre prefabbricate; corpo secondario intonacato e tinteggiato;

Corte comune: pavimentata e delimitata da recinzione con accessi muniti di cancelli metallici.

UNITA IMMOBILIARE (SUB 5)

Esposizione: Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest;

Altezza interna utile: H m 5,0 circa;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio; accesso con serranda metallica; porta interna in legno del tipo tamburato;

Volte: piana;

Impianti: elettrico in parte fuori traccia; idrico ed igienico sanitario; boiler acqua calda nel W.C.; impianto di allarme e sistema antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi sino alla liquidazione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1995 al 27/10/2023	con sede in proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	03/05/1995	136949	30136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/05/1995	4921	3455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Pescara il 06/06/2022 R.G. N. 9036 - R.P. N. 6446).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 06/06/2022
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero capannone di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in base alla seguente documentazione progettuale:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescara in data 30/12/1980 n. 1050.
- Domanda di condono Edilizio (L. 47/85) presentata dalla ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n Sanatoria N. 2147 in data 16/09/1992 relativa ad "Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (minore superficie coperta realizzata).
- Domanda di Condono Edilizio (L. 649/94) presentata dalla ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1402 in data 17/10/1997 alla ditta relativa a "Realizzazione di un soppalco di mq 140; opere non valutabili in termini di volume e/o superficie: realizzazione di due scale di sicurezza." riguardante l'immobile individuato dal foglio di mappa 34 particella 1144 sub 2.

E' stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 134526 in data 06/10/2011 alla ditta riguardante l'immobile individuato dal foglio di mappa 34 particella 1144 sub 2.

Si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto è attualmente identificata dal foglio 34, particella 1144 sub 5 e deriva dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare individuata dal foglio 34 particella 1144 sub 2.

Per la porzione di capannone al piano terra e soppalco risulta presentata in data 18/10/2011 S.C.I.A. presso il S.U.A.P. del Comune di Pescara prot. gen. 150024 - prot. 2880 da parte della ditta avente ad oggetto Manutenzione straordinaria in un locale commerciale per l'insediamento di una associazione sportiva dilettantistica - attività danza. Nei grafici di progetto allegati alla suddetta S.C.I.A. la porzione di capannone in oggetto (identificata dal foglio 34, particella 1144 sub 5) ha destinazione d'uso a "deposito".

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale precedentemente indicata per la presenza, nello spigolo Nord, di un WC delimitato su due lati da pareti non a tutta altezza non riportato nella documentazione progettuale.

Inoltre, in tutta la documentazione relativa alla suddetta S.C.I.A. si fa erroneamente riferimento all'unità immobiliare distinta al Fg. 34, part. 1144 sub 3 che in realtà individua la porzione di capannone ad uso abitazione posta al piano 2°.

Si deve pertanto presentare un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 3.000,00 comprensivi di diritti, sanzione e onorario professionale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - CAPANNONE UBIcato A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Porzione di capannone con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche.

La porzione di capannone è costituita da un deposito con n. 4 W.C. e antibagni posti al piano secondo accessibile da due scale esterne; da un vano destinato al carico e scarico merci e da un locale tecnico entrambi posti al piano terra accessibili dalla corte comune nonché da un piccolo vano ripostiglio posto al piano terzo.

Il piano secondo ha superficie lorda di mq 784,0 circa e altezza utile di m 3,0 circa; i vani al piano terra hanno superficie lorda complessiva di mq 70,0 circa e altezza utile di m 5,0 circa e il vano ripostiglio al piano terzo ha superficie lorda di mq 11,70 circa e altezza utile di m 2,75 circa.

I vari piani sono inoltre accessibili da scala e ascensore comuni posti all'interno della costruzione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Abitazione di tipo economico posta al piano secondo con terrazzo di pertinenza al piano terzo, facente parte di un capannone con corte comune sito a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche.

L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno ed ha superficie lorda di mq 88,0 circa e altezza utile m 3,0 circa, la superficie lorda del terrazzo al piano terzo è di mq 68,70 circa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - CAPANNONE UBIcato A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:
Pescara (PE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'intero capannone con la corte di pertinenza è pervenuto alla ditta con sede in , proprietà 1/1 dalla ditta P.IVA con atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:
Pescara (PE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'intero capannone con la corte di pertinenza è pervenuto alla ditta con sede in , proprietà 1/1 dalla ditta con sede in P.IVA con atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455.

CONFINI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile confina con l'area scoperta comune su quattro lati individuata dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (B.C.N.C.); sul Lato Nord-Ovest confina anche con altra porzione di capannone ad uso appartamento, individuata dal Foglio 34 particella 1144 sub 3 di proprietà e con il vano scala, pianerottolo e ascensore comuni individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (B.C.N.C.); inoltre confina, sul lato Sud-Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particelle 1415 e 1147 di proprietà e con l'immobile individuato dal Foglio 34 particelle 2428 e 1143 di proprietà ; sul lato Sud-Ovest con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 1769 suddiviso in vari subalterni; sul lato Nord-Ovest con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 562 suddiviso in vari subalterni e con il terreno individuato dal foglio 34 particella 1620 di proprietà ; sul lato Nord-Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 2287 di proprietà .; salvo altri e più precisi.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile confina su due lati con il vano scala, pianerottolo e ascensore comuni individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (B.C.N.C.); sul lato Sud-Est con porzione di capannone individuata dal Foglio 34 particella 1144 sub 6 di proprietà .; inoltre confina, sul lato Sud-Ovest con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 1769 suddiviso in vari subalterni; sul lato Nord-Ovest con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 562 suddiviso in vari subalterni e con il terreno individuato dal foglio 34 particella 1620 di proprietà .; sul lato Nord-Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal Foglio 34 particella 2287 di proprietà salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di capannone (deposito)	738,00 mq	784,00 mq	1	784,00 mq	3,00 m	Secondo
Vano carico e scarico merci e locale tecnico	62,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	5,00 m	Terra
Ripostiglio	9,00 mq	11,70 mq	1	11,70 mq	2,75 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				865,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				865,70 mq		

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	75,60 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	Secondo
Terrazzo	62,80 mq	68,70 mq	0,20	13,74 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				101,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1995 al 31/03/1995	P.IVA, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144 Categoria F3 Piano T-1
Dal 31/03/1995 al 03/05/1995	P.IVA, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Piano T-1-2-3
Dal 03/05/1995 al 15/03/1995	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Piano T-1-2-3
Dal 15/03/2001 al 15/11/2011	sede in	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 2, Zc. 3

	proprietà 1/1	Categoria D8 Rendita € 9.792,02 Piano T-1-2-3
Dal 15/11/2011 al 20/12/2011	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 6, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 2.626,00 Piano T-2-3
Dal 20/12/2011 al 19/10/2023	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 6, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 4.153,00 Piano T-2-3

Il titolare catastale è la ditta con sede in , proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1995 al 31/03/1995	P.IVA proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144 Categoria F3 Piano T-1
Dal 31/03/1995 al 03/05/1995	P.IVA , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano 2-3
Dal 03/05/1995 al 09/09/2013	sede in , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 244,03 Piano 2-3
Dal 09/09/2013 al 09/11/2015	sede in proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 244,03 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 19/10/2023	sede in , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 125 mq - Totale escluse aree scoperte: 112 mq Rendita € 244,03 Piano 2-3

Il titolare catastale è la con sede in proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1144	6	3	D8				4153 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Per quanto è stato possibile accertare, sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1144	3	3	A3	1	4,5 vani	Totale: 125 mq - Totale escluse aree scoperte: 112 mq	244,03 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale salvo per la mancata rappresentazione di alcuni pilastri posti lungo le pareti perimetrali dell'appartamento e nel corpo scala con cui confina.

A parere della scrivente trattasi di difformità che non incidono sulla consistenza e distribuzione dell'immobile e quindi non necessita la redazione di nuova planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione con rifiniture medie in relazione alla sua tipologia. Alcuni W.C. non presentano le porte di accesso.

Si rilevano varie macchie di infiltrazioni nei W.C. e nel vano scala comune che risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, salvo per la presenza di ampie macchie di umidità con ammaloramento dello strato di pittura sulla parete del vano scala semi-circolare e sul soffitto e parete della cameretta nonché per la presenza di muffa e condensa nel bagno.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni risultano comuni la corte, l'atrio e il vano scala e ascensore, tutti individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (bene comune non censibile).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni risultano comuni la corte, l'atrio e il vano scala e ascensore, tutti individuati dal foglio 34 particella 1144 sub 1 (bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Nell'atto di compravendita per notaio P. Rozzi del 03/05/1995 Rep. n. 136949 - Racc. n. 30136, trascritto a Pescara il 16/05/1995 R.G. N. 4921 - R.P. N. 3455 ed in particolare al punto 2) leggesi che: *"La vendita si effettua a corpo per libera e franca di pesi, ipoteche, canoni ed altri oneri pregiudizievole e comprende tutte le accessioni e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive esistenti, ivi incluse le servitù di passaggio costituite con atto autentificato nelle firme da notaio Erminia Amicarelli di Penne in data 14 gennaio 1991 rep. n. 37496/4470 registrato a Pescara il 4 febbraio 1991 in forza della quale è assicurato accesso anche carrabile all'immobile in oggetto."*

Nel suddetto atto di costituzione di servitù, autentificato nelle firme da notaio E. Amicarelli di Penne in data 14/01/1991 rep. n. 37496/4470, leggesi che: *"2) La società e la società costituiscono servitù di passaggio per consentire alla società ed agli aventi diritto ed a terzi l'accesso sul proprio fondo così come descritto nella premessa.*

3) Tale servitù verrà esercitata con qualsiasi mezzo sulla strada che si diparte approssimativamente in linea retta, dalla via Salara Vecchia, fino al fondo di proprietà della società La strada di servitù avrà una larghezza di metri lineari sette e centimetri venticinque e graverà in parte sul fondo della ed in parte sul fondo della società

Su tale strada avranno diritto di passaggio la società, la società. e la società. loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare la strada correrà parallela ed adiacente il capannone di proprietà della società

4) La sede di tale strada è figurativamente indicata con delimitazione in rosso nella planimetria che approvata e firmata si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale. (...)

8) dal momento della ultimazione delle opere, la manutenzione della strada graverà sui partecipanti nelle seguenti proporzioni: (o aventi causa) 40%, (o suoi aventi causa) 30%, (o suoi aventi causa) 30%.

9) tutti gli interessati potranno realizzare nell'ambito del terreno asserviti reti tecnologiche interrato al servizio degli edifici."

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

In merito alla servitù si richiama quanto indicato per il Bene N. 4 facente parte dello stesso lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

CAPANNONE

Trattasi di edificio costituito da un corpo principale avente forma rettangolare ed un corpo secondario a forma pressoché quadrata.

Str. verticali: corpo principale con elementi in c.a.p.; corpo secondario in c.a.;

Solai: c.a. prefabbricati;

Copertura e manto di copertura: corpo principale travi prefabbricate e soprastanti lastre di fibrocemento; corpo secondario a terrazzo;

Manto di copertura: lastre di fibrocemento; la porzione a terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle

Pareti esterne: corpo principale pannellatura in lastre prefabbricate; corpo secondario intonacate e tinteggiate;

Corte comune: pavimentata e delimitata da recinzione con accessi muniti di cancelli metallici.

UNITA IMMOBILIARE (SUB 6)

Esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest, Nord-Est e Nord-Ovest;

Altezza interna utile: al piano secondo H m 3,0 circa (corpo principale); al piano terra H m 5,0 circa (corpo secondario); al piano terzo H m 2,75 circa (corpo secondario);

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle nei W.C.;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio; porte interne in legno del tipo tamburate;

Volte: piane;

Scale: N. 2 scale esterne con struttura metallica; vano scala interno e ascensore comuni;

Impianti: elettrico in parte fuori traccia; idrico ed igienico sanitario; impianto di allarme e sistema antincendio.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

CAPANNONE

Trattasi di edificio costituito da un corpo principale avente forma rettangolare ed un corpo secondario a forma pressoché quadrata.

Str. verticali: corpo principale con elementi in c.a.p.; corpo secondario in c.a.;

Solai: c.a. prefabbricati;

Copertura e manto di copertura: corpo principale travi prefabbricate e soprastanti lastre di fibrocemento; corpo secondario a terrazzo;

Manto di copertura: lastre di fibrocemento; la porzione a terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle

Pareti esterne: corpo principale pannellatura in lastre prefabbricate; corpo secondario intonacate e tinteggiate;

Corte comune: pavimentata e delimitata da recinzione con accessi muniti di cancelli metallici.

UNITA IMMOBILIARE (SUB 3) - CORPO SECONDARIO

Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest;

Altezza interna utile: H m 3,0 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle nel bagno e nell'angolo-cottura;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: infissi in PVC/alluminio e persiane esterne; porte interne in legno del tipo tamburate;

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate e in parte controsoffittate;

Scale: scala esterna comune con struttura metallica; vano scala interno e ascensore comuni;
Impianti: elettrico; idrico ed igienico sanitario; impianto termico completo di elementi radianti; boiler elettrico acqua calda; condizionamento nel soggiorno; videocitofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Periodo	Proprietà	Atti Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dal 03/05/1995 al 27/10/2023	con sede in proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Pasquale Rozzi	03/05/1995	136949	30136	
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/05/1995	4921	3455	
		Registrazione				
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Pescara il 06/06/2022 R.G. N. 9036 - R.P. N. 6446).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1995 al 27/10/2023	con sede in proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	03/05/1995	136949	30136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/05/1995	4921	3455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Pescara il 06/06/2022 R.G. N. 9036 - R.P. N. 6446).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 06/06/2022
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Contro

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 06/06/2022
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'intero capannone di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in base alla seguente documentazione progettuale:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescara in data 30/12/1980 n. 1050.
- Domanda di condono Edilizio (L. 47/85) presentata dalla ditta . per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n Sanatoria N. 2147 in data 16/09/1992 relativa ad "Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (minore superficie coperta realizzata).
- Domanda di Condono Edilizio (L. 649/94) presentata dalla ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1402 in data 17/10/1997 alla ditta relativa a "Realizzazione di un soppalco di mq 140; opere non valutabili in termini di volume e/o superficie: realizzazione di due scale di sicurezza." riguardante l'immobile individuato dal foglio di mappa 34 particella 1144 sub 2.

E' stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 134526 in data 06/10/2011 alla ditta riguardante l'immobile individuato dal foglio di mappa 34 particella 1144 sub 2.

Si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto è attualmente identificata dal foglio 34, particella 1144 sub 6 e deriva dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare individuata dal foglio 34 particella 1144 sub 2.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale sopra indicata in particolare alla C.E. N. 1050 del 30/12/1980 in quanto una piccola parte della superficie al piano secondo è occupata dal vano ad uso cameretta facente parte dell'abitazione adiacente.

Si deve pertanto presentare un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 3.000,00 comprensivi di diritti, sanzione e onorario professionale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

L'intero capannone di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in base alla seguente documentazione progettuale:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescara in data 30/12/1980 n. 1050.
- Domanda di condono Edilizio (L. 47/85) presentata dalla ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n Sanatoria N. 2147 in data 16/09/1992 relativa ad "Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (minore superficie coperta realizzata).
- Domanda di Condono Edilizio (L. 649/94) presentata dalla ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1402 in data 17/10/1997 volturata alla ditta relativa a "Realizzazione di un soppalco di mq 140; opere non valutabili in termini di volume e/o superficie: realizzazione di due scale di sicurezza." riguardante l'immobile individuato dal foglio di mappa 34 particella 1144 sub 2.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale sopra indicata ed in particolare alla C.E. N. 1050 del 30/12/1980, in quanto:

- la destinazione d'uso indicata nel progetto era ad "ufficio" mentre ad oggi è ad uso "abitazione";
- risulta una diversa distribuzione interna;
- nel progetto assentito l'immobile risultava di dimensioni inferiori. Ad oggi parte della superficie dell'adiacente porzione di capannone è occupato dal vano ad uso cameretta facente parte dell'abitazione.

Si deve pertanto presentare un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 7.500,00 comprensivi di diritti, sanzione amministrativa e onorario professionale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SALARA VECCHIA N. 158/2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vitello D'Oro N. 18

DESCRIZIONE

Locale garage posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "" - Palazzina C, sito a Montesilvano (PE) in via Vitello D'Oro n. 18, in zona semicentrale, nelle vicinanze del lungomare, ben servita da strade pubbliche.

Il locale garage, di superficie lorda mq 25,90 circa e altezza utile di m 2,28 circa, è accessibile dalla corte comune.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig. dalla ditta con sede in

con atto di compravendita per Notaio Pasquale Rozzi del 21/10/1987 Rep. n. 74245 Racc. N.

20162, trascritto a Pescara il 18/11/1987 R.G. N. 10089 - R.P. N. 7704 in cui leggesi che il Sig.

ha dichiarato di essere celibe ed acquista l'immobile in qualità di titolare della omonima ditta individuale corrente in

CONFINI

L'immobile confina con la corte comune/area di manovra sui lati Nord-Ovest e Sud-Ovest; sul lato Nord-Est confina con il garage individuato dal foglio 32 particella 483 sub 18 di proprietà e ; sul lato Sud-Est confina con il garage individuato dal foglio 32 particella 483 sub 20 di proprietà ; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,20 mq	25,90 mq	1	25,90 mq	2,28 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 17/06/1987	I S proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 196 mq Piano T
Dal 17/06/1987 al 21/10/1987	, P, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Piano T
Dal 21/10/1987 al 01/01/1992	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 14/07/1992	2 , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Piano T
Dal 14/07/2013 al 09/11/2015	. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Rendita € 58,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/10/2021	 proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale Totale: 26 mq Rendita € 58,26 Piano T
Dal 19/10/2021 al 19/10/2023 l	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale Totale: 26 mq Rendita € 58,26 Piano T

Il titolare catastale è il Sig., nato a , Cod. Fisc. ,
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	483	19	1	C6	3	24 mq	Totale: 26 mq	58,26 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per la presenza di alcune difformità e cioè:

- negli spigoli interni Ovest, Nord ed Est del garage sono presenti pilastri e/o colonna di scarico condominiale non riportati nella planimetria catastale, inoltre non è rappresentata la rientranza (di circa cm 16) della parete lato Sud-Est;
- non è esistente l'apertura finestrata sulla parete lato Nord-Ovest rappresentata nella planimetria catastale;
- l'altezza utile interna è di m 2,28 circa mentre nella planimetria catastale viene indicata di m 2,30 (tale difformità rientra nelle tolleranze);
- l'accesso presenta una larghezza di m 2,40 circa.

Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi si deve procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 500,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua tipologia, salvo per la presenza, sulla parete lato Nord-Ovest, nella parte prossima al soffitto, di macchie di umidità con rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco.

PARTI COMUNI

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati non risulta esistente l'elaborato planimetrico. Dall'elenco immobili risulta quale bene comune non censibile l'unità individuata dal foglio 32 particella 483 sub 1 (b.c.n.c.) di cui non viene specificata la destinazione.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza (atto di compravendita Notaio Pasquale Rozzi del 21/10/1987 Rep. n. 74245 Racc. N. 20162, trascritto a Pescara il 18/11/1987 R.G. N. 10089 - R.P. N. 7704) leggesi in particolare: *"(...) sono condominiali le aree esterne del fabbricato nel mentre resta di esclusiva proprietà della società venditrice, salvo il venduto, il portico del fabbricato a livello del piano terra."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO CONDOMINIALE

- Str. verticali: c.a.
- Copertura: piana;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
Corte comune: pavimentata e delimita da recinzione, con accessi carrabile e pedonale su via Vitello D'Oro muniti di cancelli metallici.

LOCALE GARAGE

Esposizione: accesso sul lato Sud-Ovest;
Altezza interna utile: m 2,28 circa;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: piastrelle;
Infissi esterni ed interni: basculante;
Volte: piana intonacata e tinteggiata;
Impianti: elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/10/1987 al 05/04/2024	a, Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Pasquale	21/10/1987	74245	20162
		Rozzi			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	18/11/1987	10089	7704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria del 05/04/2024 (aggiornata al 05/04/2024) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Pescara il 15/03/2024 R.G. N. 3894 - R.P. N. 2831).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 15/03/2024
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2831
Quota: proprietà 1/1
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE), nella Sottozona B3 (art. 37 N.T.A.), sottoposta a Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 ed a Vincolo paesaggistico L. 1497/1939.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetti intestati alla . approvati con:

- Concessione Edilizia n. 1559 rilasciata in data 11/12/1982;
- C.E. in Variante n. 2890 rilasciata in data 03/04/1986;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3215 del 26/03/1987;
- Concessione Edilizia n. 3261 del 12/05/1987 (realizzazione di n. 9 garages).

Risulta inoltre rilasciata l'Abitabilità n. 04834 del 02/02/1988.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. n. 3261 del 12/05/1987) per la presenza di alcune difformità e cioè:

- negli spigoli interni Ovest, Nord ed Est del garage sono presenti pilastri e/o colonna di scarico condominiale non riportati nel grafico di progetto;
- non risulta rappresentata la rientranza (di circa cm 16) della parete lato Sud-Est;
- l'altezza utile interna è di m 2,28 circa mentre nel grafico di progetto viene indicata un'altezza di m 2,30 (tale differenza rientra però nei limiti della tolleranza di legge - DPR n. 380/01 art. 34 bis);
- l'accesso presenta una larghezza di m 2,40 circa e non m 2,70 come indicato nel grafico di progetto.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di progetto in sanatoria previo rilascio di autorizzazione paesaggistica con richiesta di accertamento di compatibilità ambientale per la presenza di difformità relativa alla diversa larghezza dell'accesso.

Il costo per la suddetta sanatoria è quantificabile in € 1.900,00 (autorizzazione paesaggistica) ed € 2.100,00 (progetto in sanatoria) pari a complessivi € 4.000,00. Detto importo è comprensivo di diritti, bolli, sanzioni amministrative e onorario professionale.

Si precisa che seppur l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico non si ritiene necessaria la richiesta del relativo parere poiché le difformità rilevate non hanno riguardato movimenti di terra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Dalla comunicazione pervenuta in data 06/03/2024 dall'Amministratore del fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto si evince che l'importo medio annuo delle spese condominiali è di € 100,00.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Chieti (CH) - Via Padre Ugolino Frasca N. 21 (già via Marino Turchi)

DESCRIZIONE

Porzione di capannone facente parte del "Complesso - Centro espositivo/commerciale - " sito a Chieti (CH) in via Padre Ugolino Frasca n. 21 (già via Marino Turchi), in zona suburbana industriale/artigianale/commerciale di Chieti, nei pressi dell'uscita 3 Bis Salvaiezzi dell'Asse Attrezzato Chieti-Pescara, ben collegata alle autostrade A14 (Bologna-Taranto) e A25 (Roma).

L'immobile, facente parte del modulo 1 (uno) distinto con la lettera "F" del suddetto complesso, è composto da piano terra di superficie lorda mq 600,0 circa e altezze utili di m 3,20 circa e m 6,50 circa, con destinazione ad "esposizione con vendita all'ingrosso" dotato di servizi e da piano primo (soppalco) di superficie lorda mq 550,50 circa e altezza utile di m 3,0 circa, comunicante a mezzo scala interna.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- . (Proprietà 1/1)
Partita IVA:
Pescara (PE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- . (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto alla ditta con sede in , proprietà 1/1 a seguito di atto di compravendita per notaio A. Mastroberardino del 08/09/1998 Rep. n. 119998 - Racc. n. 23841, trascritto a Chieti il 15/09/1998 R.G. N. 11911 - R.P. N. 9195 (compravendita); R.G. N. 11912 - R.P. N. 9196 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso); R.G. N. 11913 - R.P. N. 9197 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso); R.G. N. 11914 - R.P. N. 9198 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso).

CONFINI

L'immobile confina con corte esterna su due lati individuata dal foglio 11 particella 4172, con l'immobile individuato dal foglio 11 particella 4130 sub 5 di proprietà ; con l'immobile individuato dal foglio 11 particella 4130 sub 7 (ex sub 3) di proprietà salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	574,30 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	T
Piano primo (soppalco)	525,50 mq	550,50 mq	0,60	330,30 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				930,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				930,30 mq		

Il piano terra presenta altezze di m 3,20 circa e m 6,50 circa (sottotegolo).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/1998 al 08/09/1998	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 4130, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D8 Piano T
Dal 08/09/1998 al 19/10/2023	sede in , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 4130, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.927,00 Piano T

Il titolare catastale è la ditta . con sede in proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	4130	4	2	D8				4927 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- al piano terra risulta realizzato un vano delimitato su due lati da struttura in alluminio e vetro ad uso ufficio;
- la superficie del soppalco risulta ampliata e coincide (tranne per una piccola porzione) con la superficie del

sottostante piano terra. Al suddetto piano soppalco sono esistenti tre vani utilizzati ad abitazione oltre ad un WC mentre nella planimetria catastale risulta un solo vano ed un WC.

Si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 1.000,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Si rileva la presenza di macchie dovute ad infiltrazioni in varie zone della controsoffittatura sia al piano terra che al piano primo (soppalco) nonchè nel WC al piano terra (sul soffitto e sulle pareti) e nel WC al piano primo (soppalco).

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita per notaio A. Mastroberardino del 08/09/1998 Rep. n. 11998 - Racc. n. 23841, trascritto a Chieti il 15/09/1998 R.G. NN. 11911-11912-11913-11914 e R.P. NN. 9195-9196-9197-9198, leggesi che all'unità immobiliare in oggetto competono:

- a) millesimi 26,29 (ventiseivirgolaventinove) sulle aree scoperte, destinate a viabilità, verde, marciapiedi, parcheggi ecc. distinti al N.C.E.U.:

foglio 11 mappale numero 4172 sub 1);

foglio 11 mappale numero 4165 sub 1)

foglio 12 mappale numero 4234;

- b) millesimi 26,29/2 (ventiseivirgolaventinove mezzi) sulle aree destinate a viabilità censite in Catasto:

foglio 11 mappale numero 4172 sub 2);

foglio 11 mappale numero 4165 sub 2);

foglio 11 mappale numero 4157.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza (compravendita per notaio A. Mastroberardino del 08/09/1998 Rep. n. 11998 - Racc. n. 23841, trascritto a Chieti il 15/09/1998 R.G. NN. 11911-11912-11913-11914 e R.P. NN. 9195-9196-9197-9198, leggesi che: *"Si precisa che le particelle 4172/2 e 4165/2 sono attraversate da una striscia di terreno di proprietà della società venditrice distinta con le particelle 4142, 4145 e 4147 del foglio di mappa 11.*

La società venditrice costituisce in favore dell'unità immobiliare venduta servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo sulla striscia di terreno di cui sopra.

La parte acquirente costituisce in favore del fondo distinto in catasto al foglio 11 particelle 4162, 4163, 4159, 4160 e 4556 di proprietà della società venditrice che accetta, servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo e di passaggio di tutti i necessari sottoservizi interrati sul terreno distinto in catasto al foglio 11, particelle 4172 sub 1) e sub 2), 4165 sub 1) e sub 2) e 4157 e al foglio 12 mappale 41234 relativamente ai millesimi acquistati.

La parte acquirente costituisce, infine, in favore del limitrofo terreno di proprietà della società venditrice, distinto con la particella 4161 del foglio 11 del N.C.T. e a carico del terreno distinto con la particella 4172/2 del foglio 11 del N.C.E.U. (limitatamente ai diritti millesimali ad essa parte costituente acquistati), una servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo che consente l'accesso del fondo dominante al " ". Tale accesso avverrà attraverso la esistente apertura nella recinzione posta sul confine tra fondo servente e fondo dominante, apertura che a cura e spese della società sarà dotata di cancello."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Str. verticali: prefabbricata con struttura portante in c.a.p.;

Copertura: tegoli in c.a.p. con parte interna a vista piana con interposte lastre con finitura ondulata;

Pareti esterne: pannelli precompressi;

Corte comune: pavimentata.

UNITA IMMOBILIARE (SUB 4)

Esposizione: Sud-Est e Nord-Ovest;

Altezza interna utile: piano terra H m 3,20 e H m 6,50 (sottotegolo); piano primo (soppalco) H m 3,00;

Pavimentazione interna: piano terra piastrelle; piano primo (soppalco) piastrelle e parquet;

L'ampliamento del soppalco è stato realizzato con struttura di travi e pilastri in acciaio;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con vetro antisfondamento sulla facciata principale (lato Sud-Est);

portellone di tipo industriale sulla facciata lato Nord-Ovest; porte interne in legno del tipo tamburate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; nei WC rivestimento in piastrelle;

Volte: in parte controsoffittate sia la piano terra che al piano primo (soppalco);

Scala interna: a due rampe in struttura metallica;

Impianti: elettrico in gran parte fuori traccia; idrico ed igienico sanitario; termico con elementi radianti e condizionamento su parte del piano primo (soppalco); boiler elettrico acqua calda nel WC al piano primo (soppalco); video-sorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1998 al 27/10/2023	. con sede in P.IVA , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mastroberardino	08/09/1998	119998	23841
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/09/1998	11911	9195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Chieti il 10/06/2022 R.G. N. 10480 - R.P. N. 8240).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chieti il 11/07/2008
Reg. gen. 14548 - Reg. part. 2639
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 898.800,00
A favore di .
Contro .
Capitale: € 535.000,00
Spese: € 107.000,00
Interessi: € 256.800,00
Percentuale interessi: 16,00 %
Rogante: Notaio Antonio Mastroberardino
Data: 08/07/2008
N° repertorio: 165646
N° raccolta: 39343
- **Ipoteca conc., amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Chieti il 24/07/2018
Reg. gen. 12532 - Reg. part. 1431
Importo: € 407.025,16
A favore di
Contro .
Capitale: € 203.512,58
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 1177
N° raccolta: 8318

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chieti il 10/06/2022
Reg. gen. 10480 - Reg. part. 8240
Quota: 1/1
Contro

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Chieti il 29/09/2008
Reg. gen. 20642 - Reg. part. 2558
A favore di
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in base al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 21977/2564 rilasciata dal Comune di Chieti in data 20/06/1997, relativo atto di conferma prot. 43415/5487 rilasciato dal Dirigente di settore del Comune di Chieti in data 09/12/1997 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 13770/1783 rilasciata in data 05/06/1998, tutti intestati alla ditta ..

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata l'Agibilità in data 16/07/1998.

Si precisa che l'immobile ricade in zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. in variante n. 13770/1783 del 05/06/1998) per la presenza delle seguenti difformità:

- al piano terra risulta realizzato un vano delimitato su due lati da struttura in alluminio e vetro ad uso ufficio;
- la superficie del soppalco risulta ampliata (per mq 378,0 circa) e coincide (tranne per una piccola porzione) con la superficie del sottostante piano terra. Al suddetto piano soppalco sono esistenti tre vani utilizzati ad abitazione oltre ad un WC mentre nel progetto approvato risulta un solo vano ad uso ufficio ed un WC.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di progetto in sanatoria presso il Comune di Chieti (SUAP), previa presentazione di progetto in sanatoria per le opere strutturali realizzate in difformità al titolo edilizio (ampliamento del soppalco) presso il Genio Civile, con verifica dei materiali utilizzati mediante prove presso laboratori specializzati e previo Nulla-Osta del Consorzio per lo Sviluppo industriale dell'Area Chieti-Pescara.

Per quanto riguarda l'uso ad abitazione di porzione del soppalco si precisa che ai sensi dell'art. 6 della N.T.A. del P.R.T. del Consorzio "(...) non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile, gli stessi non potranno avere una superficie netta maggiore di 100 mq".

I costi per la sanatoria sono quantificabili come segue:

- Il costo per la sanatoria delle opere strutturali è quantificabile in complessivi € 5.800,00 comprensivi di diritti, bolli, onorario professionale nonché delle prove di laboratorio con rilascio delle relative certificazioni.
- Il costo per la sanatoria delle opere edilizie realizzate in difformità al progetto assentito è quantificabile in complessivi € 25.000,00 comprensivi di diritti, oneri concessori e onorario professionale.

Si precisa che il suddetto importo di spesa complessivo potrebbe variare in fase di definizione dell'iter amministrativo tenendo conto che per una più precisa quantificazione sono necessarie verifiche dei materiali utilizzati per l'ampliamento del soppalco mediante saggi.

Il costo per l'ottenimento del Nulla-Osta da parte del Consorzio è quantificabile in € 1.000,00 comprensivi di diritti e sanzione.

Risulta necessario il rilascio di una nuova agibilità il cui costo è quantificabile in complessivi € 1.500,00 comprensivi di diritti, bolli, onorario professionale e certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche effettuate presso il Consorzio si è accertato che da parte della .
con sede in non è stata richiesta l'autorizzazione alla localizzazione dell'attività e assegnazione del relativo lotto con sovrastate fabbricato. Il costo per tale richiesta di assegnazione è quantificabile in complessivi € 2.200,00 comprensivi di diritti di istruttoria, spese generali e oneri di urbanizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nell'atto di compravendita per notaio A. Mastroberardino del 08/09/1998 Rep. n. 11998 - Racc. n. 23841, trascritto a Chieti il 15/09/1998 R.G. NN. 11911-11912-11913-11914 e R.P. NN. 9195-9196-9197-9198, leggesi che: *"Nella vendita sono ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla parti condominiali del "Complesso", quali risultano dal regolamento di condominio e tabelle millesimali ad esso allegate sub A) (...) detto regolamento e annesso tabelle millesimali trovasi allegato all'atto a mio ministero in data 7 agosto 1998 rep. 119760/23785, registrato a Pescara il 13 agosto 1998"*.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire il suddetto regolamento di condominio nè è stato possibile accertare chi è l'eventuale amministratore, se risultano spese condominiali non pagate da parte della società fallita e a quanto ammontano le spese condominiali annue.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Porzione di fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione svolgentesi su tre piani, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale.

La porzione di fabbricato, facente parte di un fabbricato bifamiliare, è costituita da piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, ciascuno di superficie lorda mq 85,40 circa, con corte di pertinenza e si presenta al grezzo, con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto.

Dalla documentazione grafica allegata alla C.E. N. 4138/2003 del 24/01/2003 risulta che il piano terra è destinato ad autorimessa e cantina; il piano primo, accessibile da scala interna ad unica rampa, è destinato ad abitazione costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta oltre a balconi sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato; al piano secondo/sottotetto, anch'esso accessibile dalla scala interna ad unica rampa, sono previsti due vani ad uso soffitta ma allo stato attuale sono presenti quattro vani e disimpegno nonché balconi sui lati Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Terreno edificabile di superficie catastale mq 1.470,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale.

Il terreno risulta delimitato da recinzione su tre lati, con andamento plano-altimetrico pressoché pianeggiante e soprassuolo con alcune piante di ulivo e vegetazione spontanea.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 2/7)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 2/7)

L'immobile è pervenuto al per la quota 1/7 di proprietà a seguito di denuncia di successione in morte di , nato a il, Cod. Fisc. , apertasi in data 12/12/2004, trascritta a Chieti il 05/10/2006 R.G. N. 25663 - R.P. N. 16798.

La restante quota di 1/7 di proprietà è pervenuta al Sig. , nato a il , Cod. Fisc. a seguito di atto di compravendita Notaio Michele D'Ambrosio del 13/07/2012 Rep. n. 14 - Racc. n. 13, trascritto a Chieti il 07/08/2012 R.G. N. 13998 - R.P. N. 11025, in cui il Sig. ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 2/7)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 2/7)

L'immobile è pervenuto al Sig. per la quota 1/7 di proprietà a seguito di denuncia di successione in morte di , nato a il, Cod. Fisc. , apertasi in data 12/12/2004 e trascritta a Chieti il 05/10/2006 R.G. N. 25663 - R.P. N. 16798.

La restante quota di 1/7 di proprietà è pervenuta al Sig. , nato a il , Cod. Fisc. , a seguito di atto di compravendita Notaio Michele D'Ambrosio del 13/07/2012 Rep. n. 14 - Racc. n. 13, trascritto a Chieti il 07/08/2012 R.G. N. 13998 - R.P. N. 11025, in cui il Sig. ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

L'immobile confina con via Marsala; con l'immobile individuato dal foglio 14 particella 4438 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 4582 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 4441 di proprietà e altri; salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Il terreno confina con via Marsala; con l'immobile individuato dal foglio 14 particella 4442 di proprietà e altri; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 4582 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 671 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 672 di proprietà ; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa e cantina	72,70 mq	85,40 mq	0,50	42,70 mq	2,50 m	Terra
Appartamento	67,70 mq	85,40 mq	1	85,40 mq	2,82 m	Primo
Balcone lato Nord-Est	6,86 mq	7,65 mq	0,25	1,91 mq	0,00 m	Primo
Balcone lato Nord-Ovest	3,90 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Primo
Balcone lato Sud-Ovest	8,76 mq	9,70 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	Primo
Soffitte	68,00 mq	80,20 mq	0,50	40,10 mq	0,00 m	Secondo (sottotetto)
Balcone lato Nord-Est	5,60 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	Secondo (sottotetto)
Balcone lato Sud-Ovest	6,90 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	Secondo (sottotetto)
Corte di pertinenza	214,60 mq	214,60 mq	0,10	21,46 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				198,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,62 mq		

Il piano secondo (sottotetto) presenta altezza minima di m 1,50 circa ed altezza massima di m 3,14 circa e per detto piano, ai fini della stima, non è stata considerata la superficie occupata dalla scala che invece è stata considerata nei due piani sottostanti.

Si evidenzia che non è presente la pavimentazione in nessuno dei piani e quindi le altezze indicate corrispondono allo stato attuale dell'immobile (al grezzo).

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1470,00 mq	1470,00 mq	1	1470,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH)
- VIA MARSALA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1990 al 26/10/1993	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 272 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.31.90
Dal 26/10/1993 al 28/01/2004	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 272 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.20.70 Reddito dominicale € 10,16 Reddito agrario € 6,41
Dal 28/01/2004 al 12/12/2004	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.17.70 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,48
Dal 12/12/2004 al 23/02/2007	, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad il, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato a , Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nata a il, Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nato a il , Cod. Fisc. , proprietà 1/7	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.17.70 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,48
Dal 23/02/2007 al 23/02/2007	, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad il, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a il Cod. Fisc. proprietà 1/7; il	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4442 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 0,93

	Cod. Fisc. , proprietà 1/7	
Dal 23/02/2007 al 23/02/2007	, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. proprietà 1/7; nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad il, Cod. Fisc. proprietà 1/7; nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a Cod. Fisc. proprietà 1/7; nato a Cod. Fisc. , proprietà 1/7	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4442 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.03.00
Dal 09/03/2007 al 30/10/2009	, Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad il, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; nato a , Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nata a il, Cod. Fisc. proprietà 1/7; nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 4442 Categoria F3 Piano T-1-2
Dal 30/10/2009 al 13/07/2012	, Cod. Fisc. proprietà 1/7; nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; nata a Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad proprietà 1/7; , nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a il, Cod. Fisc. proprietà 1/7; nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 4442 Categoria F3 Piano T-1-2
Dal 13/07/2012 al 19/10/2023	, Cod. Fisc.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 4442

	proprietà 2/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato il Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a Roma (RM) il Cod. Fisc. proprietà 1/7	Categoria F3 Piano T-1-2
--	---	-----------------------------

I titolari catastali sono ,
 proprietà 2/7; ,
 proprietà 1/7; ,
 proprietà 1/7; ,
 proprietà 1/7;
 proprietà 1/7; proprietà
 1/7 e relativamente alla quota di proprietà del , corrisponde al titolare reale.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1990 al 28/01/2004	, Cod. Fisc. proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 272 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.20.70 Reddito dominicale € 10,16 Reddito agrario € 6,41
Dal 28/01/2004 al 12/12/2004	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.17.70 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,48
Dal 12/12/2004 al 23/02/2007	, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a (Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad il , Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nato a (Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a il Cod. Fisc. proprietà 1/7;) il	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.17.70 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,48

	Cod. Fisc. proprietà 1/7	
Dal 23/02/2007 al 13/07/2012	, Cod. Fisc. proprietà 1/7; nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; nato ad il , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a il , Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nato a il Cod. Fisc. proprietà 1/7	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4441 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.70 Reddito dominicale € 7,21 Reddito agrario € 4,56
Dal 13/07/2012 al 19/10/2023	, Cod. Fisc. , proprietà 2/7; , nata a Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato ad il , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a il , Cod. Fisc. proprietà 1/7	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 4441 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.70 Reddito dominicale € 7,21 Reddito agrario € 4,56

I titolari catastali sono ,
 proprietà 2/7; ,
 proprietà 1/7;
 proprietà 1/7; ,
 proprietà 1/7; ,
 proprietà 1/7; proprietà
 1/7 e relativamente alla quota di proprietà del , corrisponde al titolare reale.



DATI CATASTALI

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	4442			F3					T-1-2	

Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e pertanto non risulta redatta la planimetria catastale.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	4441				Oliveto	1	00.14.70 mq	7,21 €	4,56 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste in parte corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (uliveto) e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 4138 rilasciata dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 24/01/2003 intestata a nato a .

Dalla Relazione tecnica allegata alla suddetta C.E. N. 4138/2003 leggesi che *"Il fabbricato trova ubicazione sulla particella n. 272/a avente superficie di mq 655, rappresentante una porzione della particella originaria n. 272 quest'ultima di estensione mq 2.070 (...) foglio di mappa n. 14 del Comune di San Giovanni Teatino."*

Il lotto di terreno oggetto di edificazione, dopo la realizzazione del fabbricato bifamiliare, è stato frazionato in due lotti, censiti al Catasto Fabbricati quali "Enti Urbani", ciascuno di superficie catastale mq 300, di cui uno individuato dalla particella 4438 del foglio 14 che corrisponde alla villetta oggi di proprietà di terzi mentre l'altro, individuato dalla particella 4442 del foglio 14, corrisponde alla villetta oggetto di stima.

Si evidenzia quindi che sommando le superfici catastali dei due lotti risulta una superficie complessiva di mq 600 e non di mq 655 come indicato nel progetto assentito.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

L'immobile si presenta al grezzo con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto, ma privo di impianti, intonaci, infissi, rifiniture, ecc..

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Il terreno si presenta in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Per quanto accertato non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Per quanto accertato non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

Allo stato il terreno è accessibile anche dalla corte di pertinenza della porzione fabbricato in corso di costruzione, anch'esso oggetto di stima, individuato dal foglio 14 particella 4442 (Bene N. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

FABBRICATO AL GREZZO

Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest;

Altezza interna utile (attuale - al grezzo): piano terra H m 2,50 circa; piano primo H m 2,82 circa; piano secondo/sottotetto H minima m 1,50 circa - H massima m 3,14 circa;

Str. verticali: c.a.;

Solai: c.a. misto a laterizi;

Copertura: a tetto a due falde;

Manto di copertura: tegole di laterizio;

Pareti esterne: intonacate;

Pareti interne: ai piani terra e primo prive di intonaco; al piano sottotetto intonacate;

Pavimentazione interna: massetti in tutti i piani privi di pavimentazione;

Infissi esterni ed interni: inesistenti tranne al piano sottotetto in cui è presente un lucernario sulla copertura con infisso in legno;

Balconi: al piano primo sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest e al piano secondo (sottotetto) sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, tutti con parapetti in muratura e privi di pavimentazione;

Volte: ai piani terra e primo volte piane non intonacate; al piano secondo (sottotetto) volte inclinate intonacate;

Impianti: risulta esistente la sola predisposizione;

Corte di pertinenza: accessibile da via Marsala, delimitata da recinzione sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, non pavimentata.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pressoché pianeggiante, posto ad una quota superiore rispetto alla strada con cui confina. Si rilevano alcune piante di ulivo nonché vegetazione spontanea ed è delimitato sui lati Nord-Est e Nord-Ovest da recinzione realizzata in muratura, mentre sul lato Sud-Ovest la recinzione è costituita da un muretto con soprastanti paletti metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC**

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 12/12/2004	nato a il , Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola D'Ambrosio	04/12/1990	211125	23407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	14/02/1990	19651	16341
Dal 12/12/2004 al 13/07/2012	a il Cod. Fisc. proprietà 1/7; , nata a , Cod. Fisc., proprietà 1/7; nata a (Cod. Fisc., proprietà 1/7;	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	12/12/2004	28	32
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Chieti	05/10/2006	25663	16798		

	, nato ad (, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato a (, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a il Cod. Fisc. proprietà 1/7; nato a il Cod. Fisc. , proprietà 1/7 Codice Fiscale/P.IVA: CE	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2012 al 27/10/2023	, nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele D'Ambrosio	13/07/2012	14	13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	07/08/2012	13998	11025
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sussiste continuità di trascrizione per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento in quanto non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità pervenuta al Sig. per la quota 1/7 di proprietà a seguito di denuncia di successione in morte di , nato a il , Cod. Fisc. , apertasi in data 12/12/2004 e trascritta a Chieti il 05/10/2006 R.G. N. 25663 - R.P. N. 16798.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Chieti il 10/06/2022 R.G. N. 10480 - R.P. N. 8240).

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 12/12/2004	nato a il , Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola D'Ambrosio	04/12/1990	211125	23407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	14/02/1990	19651	16341
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/12/2004 al 13/07/2012	, nato a il, Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a (Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nata a (Cod. Fisc. , proprietà 1/7; nato ad (Cod. Fisc. , proprietà 1/7; , nato a (Cod. Fisc. , proprietà 1/7;) il , Cod. Fisc. C proprietà 1/7; , nato a il , Cod. Fisc. , proprietà 1/7 Codice Fiscale/P.IVA:	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	12/12/2004	28	32
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	05/10/2006	25663	16798
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/07/2012 al 27/10/2023	, nato a il, Cod. Fisc. , proprietà 1/7 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele D'Ambrosio	13/07/2012	14	13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chieti	07/08/2012	13998	11025		
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sussiste continuità di trascrizione per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento in quanto non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità pervenuta al Sig. per la quota 1/7 di proprietà a seguito di denuncia di successione in morte di , nato a il , Cod. Fisc. , apertasi in data 12/12/2004 e trascritta a Chieti il 05/10/2006 R.G. N. 25663 - R.P. N. 16798.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Chieti il 10/06/2022 R.G. N. 10480 - R.P. N. 8240).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chieti il 10/06/2022
Reg. gen. 10480 - Reg. part. 8240
Contro

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chieti il 10/06/2022
Reg. gen. 10480 - Reg. part. 8240
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che l'immobile in oggetto (particella 4442 del foglio 14) ricade in "Zona PRG B6 - AREE LUNGO LE DIRETTRICI VIARIE DA COMPLETARE", che è interessata da "zona di interferenza area di volo" e che ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che il terreno in oggetto (particella 4441 del foglio 14) ricade parte maggiore in "Zona PRG B6 - AREE LUNGO LE DIRETTRICI VIARIE DA COMPLETARE" e parte minore in ZONA PRG PC - PARCO DI CONNESSIONE DELLA STRUTTURA URBANA - PC. N. 5 DI PROGETTO. La stessa particella è interessata da "zona di interferenza area di volo" ed in parte ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 4138 rilasciata dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 24/01/2003 intestata a nato a il Cod. Fisc. .

Dalla documentazione grafica allegata alla suddetta C.E. N. 4138/2003 si evince che il piano terra è destinato ad autorimessa e cantina; il piano primo, accessibile da scala interna ad unica rampa, è destinato ad abitazione costituita da un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta oltre a balconi sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato; al piano secondo/sottotetto, anch'esso accessibile dalla scala interna ad unica rampa, sono previsti due vani ad uso soffitta.

L'immobile oggetto di stima costituisce una delle due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato bifamiliare ed è posta sul lato Nord-Ovest della costruzione.

Detta porzione, allo stato attuale, risulta non ultimata e si presenta al grezzo, con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto, ma priva di impianti, intonaci, infissi, rifiniture, ecc..

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. N. 4138 del 24/01/2003) per la presenza di alcune difformità interne ed esterne:

- al piano terra (destinato ad autorimessa e cantina) il vano cantina, che nel grafico di progetto occupa circa la metà della superficie totale, presenta una dimensione inferiore; il vano previsto nel sottoscala risulta accessibile da una porta con diverso posizionamento;
- al piano primo (destinato ad abitazione) si rileva un diverso posizionamento della tramezzatura e porte interne nella zona del disimpegno; il balcone lato Sud-Ovest (posteriore) presenta una maggiore superficie;
- al piano secondo/sottotetto (destinato ad uso soffitta costituito da due vani) si rileva una diversa distribuzione interna con creazione di un disimpegno e n. 4 vani di cui uno fornito di lucernario. Inoltre sono presenti un balcone sul lato Nord-Est (anteriore) ed uno sul lato Sud-Ovest (posteriore) non previsti nel progetto assentito.

Si deve quindi procedere alla presentazione di un progetto per il completamento dell'immobile e per la sanatoria delle difformità rilevate nonché al rilascio dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH)
- VIA MARSALA SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MARSALA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Terreno edificabile di superficie catastale mq 720,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica.

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante ed è accessibile da via Mascagni.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Terreno edificabile di superficie catastale mq 640,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica.

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, è accessibile da via Mascagni ed è gravato da servitù di passaggio.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

L'immobile oggetto d fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig., a seguito di atto di compravendita Notaio

Maria Pantalone Balice del 05/11/2009 Rep. n. 4348 - Racc. n. 2485, trascritto a Chieti il 13/11/2009 R.G. N. 21883 - R.P. N. 14254, in cui il Sig. ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al a seguito di atto di compravendita Notaio Maria Pantalone Balice del 05/11/2009 Rep. n. 4348 - Racc. n. 2485, trascritto a Chieti il 13/11/2009 R.G. N. 21882 - R.P. N. 14253, in cui il Sig. ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Il terreno confina con via Mascagni; con il terreno individuato dal foglio 5 particella 4565 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 5 particella 4563 di proprietà e ; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 5 particella 962 di proprietà ; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 5 particella 227 di proprietà ; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 5 particella 960 di proprietà ; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 5 particella 961 di proprietà salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Il terreno confina con via Mascagni; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 5 particella 97 suddiviso in vari subalterni; con il terreno individuato dal foglio 5 particella 4566 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 5 particella 4562 di proprietà salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				720,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	640,00 mq	640,00 mq	1	640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				640,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1993 al 06/03/1997	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 708 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.80
Dal 06/03/1997 al 16/08/2005	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 4234 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.37 Reddito dominicale € 21,75 Reddito agrario € 9,32
Dal 16/08/2005 al 05/11/2009	, Cod. Fisc. proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 4562 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.20 Reddito dominicale € 11,71 Reddito agrario € 5,02
Dal 05/11/2009 al 15/03/2011	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 4562 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.20 Reddito dominicale € 11,71

		Reddito agrario € 5,02
Dal 15/03/2011 al 14/03/2019	in , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 4562 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.20 Reddito dominicale € 11,71 Reddito agrario € 5,02
Dal 14/03/2019 al 19/10/2023	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 4562 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.20 Reddito dominicale € 11,71 Reddito agrario € 5,02

Il titolare catastale è , nato a , Cod. Fisc. ,
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1993 al 06/03/1997	il 0, Cod. Fisc. proprietà 1/2; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/2; DI , nato a il 1, Cod. Fisc. , usufrutto 1/1	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 226 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.70
Dal 06/03/1997 al 08/10/2001) il, Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/2; DI , nato a il , Cod. Fisc. , usufrutto 1/1	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 4223 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.15 Reddito dominicale € 21,39 Reddito agrario € 9,17
Dal 08/10/2001 al 16/08/2005	il, Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , nata a il, Cod. Fisc. , usufrutto 1/1	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 4223 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.15 Reddito dominicale € 21,39 Reddito agrario € 9,17
Dal 16/08/2005 al 05/11/2009	il, Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , nata a Pescara il Cod. Fisc. proprietà 1/2; , nata a il Cod. Fisc.	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 4565 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.40 Reddito dominicale € 10,41 Reddito agrario € 4,46

	, usufrutto 1/1	
Dal 05/11/2009 al 15/03/2011	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 4565 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.40 Reddito dominicale € 10,41 Reddito agrario € 4,46
Dal 15/03/2011 al 14/03/2019	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 4565 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.40 Reddito dominicale € 10,41 Reddito agrario € 4,46
Dal 14/03/2019 al 19/10/2023	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 4565 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.40 Reddito dominicale € 10,41 Reddito agrario € 4,46

Il titolare catastale è , Cod. Fisc. ,
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	4562				Vigneto	1	00.07.20 mq	11,71 €	5,02 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto) e quella esistente (non coltivato).

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	4565				Vigneto	1	00.06.40 mq	10,41 €	4,46 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto) e quella esistente (non coltivato).

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Dallo stralcio di mappa del foglio 5 di San Giovanni Teatino (CH) si evince che il terreno oggetto di stima (particella 4562 del foglio 5) confina con il terreno individuato catastalmente dalla particella 4235 intestato a che, di fatto, è occupato dalla sede stradale di via Mascagni. In merito si precisa che con Delibera di C.C. N. 55 del 16/12/2019 il Comune di San Giovanni Teatino (CH) ha approvato il documento avente ad oggetto "Integrazione al piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2019-2021 approvato con D.C.C. 3/2019" di cui allegato "A" nel quale risulta che la suddetta particella 4235 è utilizzata come strada di uso pubblico.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Dallo stralcio di mappa del foglio 5 si evince che il terreno oggetto di stima (particella 4565 del foglio 5) confina con il terreno individuato catastalmente dalla particella 4224 intestato a e che, di fatto, è occupato dalla sede stradale di via Mascagni. In merito si precisa che con Delibera di C.C. N. 55 del 16/12/2019 il Comune di San Giovanni Teatino (CH) ha approvato il documento avente ad oggetto "Integrazione al piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2019-2021 approvato con D.C.C. 3/2019" di cui allegato "A" nel quale risulta che la suddetta particella 4224 è utilizzata come strada di uso pubblico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Il terreno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Il terreno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Per quanto accertato non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Per quanto accertato non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

L'immobile è pervenuto al Sig. a

seguito di atto di compravendita e costituzione di servitù per Notaio Maria Pantalone Balice del 05/11/2009 Rep. n. 4348 - Racc. n. 2485, trascritto a Chieti il 13/11/2009 R.G. N. 21882 - R.P. N. 14253 e R.G. N. 21884 - R.P. N. 14255.

Nel suddetto atto leggesi che: *"Il Sig. costituisce a carico dell'area divenuta di sua proprietà (...) censita in Catasto Terreni di San Giovanni Teatino (CH) al foglio 5 p.lla 4565, ed a favore della contigua area censita in Catasto Terreni di detto comune al foglio 5 p.lla 4566, attualmente di proprietà dei signori , una servitù temporanea di passaggio e transito pedonale, carrabile e con ogni mezzo, nonché servitù di attraversamento della strada stessa con tubature interrato per acqua, fognatura, energia elettrica, gas, telefono, ed ogni altro analogo servizio al fine della edificazione di un fabbricato che insisterà sulla proprietà dei signori .*

Detta servitù verrà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di circa ml.4 (quattro), che partendo dalla via Mascagni si estende, attraversando la p.lla 4565 del foglio 5, lungo il confine con la p.lla 97 del foglio 5 (condominio), fino al raggiungimento della particella 4566 del foglio 5.

Su detta servitù il signor si impegna a porre delle limitazioni e dei divieti circa la sosta ed il parcheggio sulla stessa, a carico dei futuri acquirenti dei garages del fabbricato che verrà realizzato, come detto, sulle p.lle 4562 e 4565 del foglio 5.

Le parti hanno precisato tuttavia che detta servitù verrà a cessare di esistere nel momento in cui verrà realizzata la strada prevista dal vigente piano regolatore e che andrà ad insistere, tra l'altro, anche sulla p.lla 4566 del foglio 5.

Qualora il PRG del comune di San Giovanni Teatino non dovesse essere approvato e pertanto la strada sopra indicata dovesse essere edificata a cura e spese delle parti beneficiarie, le parti hanno espressamente dichiarato e si obbligano a mantenere la strada sopra detta con oneri a carico di entrambi in quota.

A migliore identificazione della servitù sopra descritta, si allega al presente atto sotto la lettera "B" (...) planimetria nella quale la servitù costituita con il presente atto risulta evidenziata in colore giallo. (...)."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, con accesso diretto dalla via Mascagni.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, con accesso diretto dalla via Mascagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1990 al 16/11/1993	nato a , Cod. Fisc. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	03/06/1990	96	409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	28/06/1991		8446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	19/10/1990	96	409
Dal 16/11/1993 al 05/11/2009	, nata a il, Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	16/11/1993	34486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	03/12/1993		13394
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	29/11/1993	4354	
Dal 05/11/2009 al 15/03/2011	nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	05/11/2009	4348	2485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	13/11/2009	21883	14254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	11/11/2009	10603	
Dal 15/03/2011 al 14/03/2019	, con sede in , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Giofrè	15/03/2011	80886	27134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	11/04/2011	6204	4360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2019 al 27/10/2023	nato a , Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Risoluzione per mutuo dissenso di atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Anzideo	14/03/2019	3298	2536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	27/03/2019	5531	4166
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Chieti il 10/06/2022 R.G. N. 10480 - R.P. N. 8240).

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1993 al 08/10/2001	, nato a il , Cod. fFisc. , proprietà 1/2; , nata a l Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , Cod. Fisc. , usufrutto 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	27/05/1993	78162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	05/06/1993	7933	6448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	09/06/1993	2078			
Dal 08/10/2001 al 05/11/2009	, nato a il , Cod. fFisc. , proprietà 1/2; , nata a il , Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , nata a) il , Cod. Fisc. , usufrutto 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	27/05/1993	78162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	05/06/1993	7934	6449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	09/06/1993	2078			
Dal 05/11/2009 al 15/03/2011	, nato a Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	05/11/2009	4348	2485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chieti	13/11/2009	21882	14253		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	11/11/2009	10603	
Dal 15/03/2011 al 14/03/2019	, con sede in , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	15/03/2011	80886	27134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	11/04/2011	6204	4360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2019 al 27/10/2023	, nato a Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Risoluzione per mutuo dissenso di atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Anzideo	14/03/2019	3298	2536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	27/03/2019	5531	4166
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Chieti il 10/06/2022 R.G. N. 10480 - R.P. N. 8240).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chieti il 10/06/2022
Reg. gen. 10480 - Reg. part. 8240
Contro

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chieti il 10/06/2022
Reg. gen. 10480 - Reg. part. 8240
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che il terreno in oggetto (particella 4562 del foglio 5) ricade in "Zona PRG B4 AREE DA COMPLETARE", che è interessato da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" e da elettrodotti aerei esistenti e relative fasce di rispetto e che ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che il terreno in oggetto (particella 4565 del foglio 5) ricade in "Zona PRG B4 AREE DA COMPLETARE", che è interessato da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" e da elettrodotti aerei esistenti e relative fasce di rispetto e che ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - VIA MASCAGNI SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Francavilla al Mare (CH) - Via Delle Driadi N. 48/B (catastalmente viale Alcione 43)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Francavilla al Mare (CH) avente accesso da via Delle Driadi n. 48B (catastalmente Viale Alcione n. 43), in zona periferica, fascia litoranea, servita da strade pubbliche.

L'appartamento, di superficie lorda mq 36,75 circa ed altezza utile m 2,13 circa, allo stato attuale è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, WC e camera. E' di pertinenza dell'appartamento un piccolo vano esterno ad uso centrale termica.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig. proprietà 4/6, proprietà 1/6 e proprietà 1/6 con di atto di compravendita Notaio Sara Diracca del 21/12/2012 Rep. n. 14130 - Racc. n. 3211, trascritto a Chieti il 31/12/2012 R.G. N. 21902 - R.P. N. 16974, in cui il Sig. ha dichiarato di essere separato.

CONFINI

L'immobile confina con la corte individuata dal foglio 9 particella 694 sub 10 (b.c.n.c. - corte comune alla particella 694 sub 5 e particella 695 sub 27); con l'immobile individuato dal foglio 9 particella 694 sub 13 di proprietà; con l'immobile individuato dal foglio 9 particella 694 sub 12 di proprietà; con l'immobile individuato dal foglio 9 particella 694 sub 14 (ex particella 696 sub 2) di proprietà; con la corte individuata dal foglio 9 particella 694 sub 20 (ex particella 696 sub 8); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,30 mq	36,75 mq	1	36,75 mq	2,13 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				36,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2003 al 25/02/2003	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 54,43 Piano S1
Dal 25/02/2003 al 25/02/2003	(, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 mq Rendita € 108,87 Piano S1
Dal 25/02/2003 al 23/06/2005	(Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 142,03 Piano S1
Dal 23/06/2005 al 05/10/2007	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 142,03 Piano S1
Dal 05/10/2007 al 19/01/2010	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 142,03 Piano S1
Dal 19/01/2010 al 21/12/2012 ,	Cod. Fisc. , proprietà 4/6; , nata in (, Cod. Fisc. , proprietà 1/6; DI) il , Cod. Fisc. , proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 142,03 Piano S1

Dal 21/12/2012 al 09/11/2015	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 142,03 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/02/2021	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 34 mq - Totale escluse aree scoperte: 34 mq Rendita € 142,03 Piano S1
Dal 15/02/2021 al 19/10/2023	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 34 mq - Totale escluse aree scoperte: 34 mq Rendita € 142,03 Piano S1

Il titolare catastale è il Sig., nato a , Cod. Fisc.
, proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	694	5	1	A3	1	2,5 vani	Totale: 34 mq - Totale escluse aree scoperte: 34 mq	142,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Allo stato attuale l'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, WC, camera e piccolo vano esterno ad uso centrale termica.

Inoltre, nella visura catastale risulta che l'immobile è sito in Viale Alcione N. 43 mentre nell'atto di provenienza (compravendita Notaio Sara Diracca del 21/12/2012 Rep. n. 14130 - Racc. n. 3211, trascritto a Chieti il 31/12/2012 R.G. N. 21902 - R.P. N. 16974) risulta in via Delle Driadi n. 48B.

Per le motivazioni meglio indicate nel capitolo relativo alla Regolarità edilizia non è necessario redigere una nuova planimetria catastale dovendo ripristinare lo stato dei luoghi così come in essa rappresentati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con presenza di umidità di risalita sulle pareti in prossimità del pavimento visibile nelle zone prive di rivestimento. Sono presenti inoltre macchie di umidità sul soffitto, in corrispondenza della porta del vano camera nonché presenza di condensa e muffa su alcune pareti e soffitti.

Il fabbricato condominiale necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 17/05/2005 reperito presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati si evince che la corte individuata dal foglio 694 sub 10 (b.c.n.c.) è comune alla particella 694 sub 5 e particella 695 sub 27.

Nell'atto di provenienza (compravendita Notaio Sara Diracca del 21/12/2012 Rep. n. 14130 - Racc. n. 3211, trascritto a Chieti il 31/12/2012 R.G. N. 21902 - R.P. N. 169749) leggesi che: "(...) sono comuni le aree dell'edificio censite al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 694, subalterno 10 e foglio 9, particella 694 subalterno 19 (ex particella 696 subalterno 7) quali beni comuni non censibili, che vanno dal cancello di accesso (Condominio) al cancellino situato al lato Ortona, subito dopo i gradini che permettono l'accesso alla unità del piano sottotetto, su queste aree comuni provviste di illuminazione, insistono nel sottoscala i locali tecnici Enel, autoclave, contatori acqua, contatori gas, oltre ad un pozzetto di raccolta collegato alla fogna comunale in cui è situata una pompa di sollevamento predisposta per intervenire in caso di cattiva ricezione della condotta fognaria.

Le spese di manutenzione di dette corti con i relativi servizi sono proporzionalmente a carico di tutte le unità immobiliari.

Sono a carico dell'unità immobiliare in oggetto le spese per il passaggio nel Condominio "" (manutenzione e illuminazione) da corrispondere al condominio stesso."

Si precisa inoltre che il fabbricato condominiale ha accesso anche da Viale Alcione N. 43 in cui sono presenti passaggi pedonale e carrabile muniti di cancelli metallici che delimitano la corte che, nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni sopra indicati, è individuata dal foglio 694 sub 9 (b.c.n.c.) corte comune alla particella 694 sub 12-13 e cioè non risulta comune anche all'immobile oggetto di stima (individuato dal foglio 9 particella 694 sub 5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO CONDOMINIALE

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto a due falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate e in parte con mattoncini a vista;

Corte comune: pavimentata, delimitata da recinzione, con accessi pedonale e carrabile su via delle Driadi N. 48/b e su viale Alcione N. 43.

APPARTAMENTO

Esposizione: Sud-Est e Sud-Ovest;

Altezza interna utile: 2,13 circa;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: in PVC e in legno; porte interne e portoncino di ingresso in legno;

Pareti interne: in gran parte rivestite da piastrelle ed in parte intonacate al civile e tinteggiate; angolo cottura e Wc con rivestimento in piastrelle;
 Volte: plane intonacate al civile e tinteggiate;
 Impianti: elettrico; idrico ed igienico-sanitario; termico a gas metano completo di elementi radianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato sino alla liquidazione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1984 al 23/06/2005	, nato a il, Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Giofrè	23/12/1983	11565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	12/01/1984	592	520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2005 al 05/10/2007	, Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: F	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	23/06/2005	20375	6097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	28/06/2005	13234	9485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 19/01/2010	, nata in il Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , Cod. Fisc., proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	05/10/2007	26303	8560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Chieti	22/10/2007	21477	14698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	15/10/2007	13014	
Dal 19/01/2010 al 21/12/2012	, nata in il Cod. Fisc. , propriet� 1/6; , nata in il, Cod. Fisc. , propriet� 1/6; il , Cod. Fisc. , propriet� 1/6 Codice Fiscale/P.IVA:	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Roma 6 - EUR Torrino	19/01/2010	2616	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	20/03/2012	5273	4176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2012 al 21/12/2012	nata in il Cod. Fisc. , propriet� 1/6;) il, Cod. Fisc. , propriet� 1/6;) il , Cod. Fisc. , propriet� 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: C	Accettazione tacita di eredit�			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sara Diracca	21/12/2012	14130	3211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	31/12/2012	21911	16983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2012 al 27/10/2023	a , Cod. Fisc. , propriet� 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sara Diracca	21/12/2012	14130	3211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/12/2012	13928	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Chieti il 10/06/2022 R.G. N. 10480 - R.P. N. 8240).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chieti il 10/06/2022
Reg. gen. 10480 - Reg. part. 8240
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale è stato realizzato a seguito di progetti approvati con:

- Licenza edilizia N. 147 del 12/06/1974 intestata a ;
- Variante approvata con Licenza Edilizia N. 180 del 14/09/1976 intestata a a

E' stata presentata Domanda di Condono Edilizio Prot. N. 7643 del 30/04/1986 da per la quale è stato rilasciato l'attestato di avvenuta formazione del silenzio-assenso e specificatamente per la sanatoria di "Ampliamento piano seminterrato con cambio di destinazione d'uso ad "abitazione e ufficio" - Ampliamento balcone piano primo - Viale Alcione, 43" (Pratica N. 1678 del 27/03/1995).

Relativamente all'Agibilità si evidenzia che nella richiesta presentata in data 11/04/2002 dal Sig. per il suo rilascio, vengono riportati i dati catastali degli immobili tra cui anche quello oggetto della presente stima (individuato dal foglio 9 part. 694 sub 5) ma nell'attestazione rilasciata dal Comune di Francavilla al Mare (CH) di avvenuta formazione del silenzio-assenso (Prot. N. 10051 del 30/06/2005) risulta indicata una errata numerazione della particella catastale dell'immobile e cioè particella 696 sub 5 e non la corretta particella 694 sub 5.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione allegata all'ultima autorizzazione e cioè Domanda di Condono Edilizio Prot. N. 7643 del 30/04/1986, per la presenza di difformità relative alla distribuzione interna dell'appartamento ed in particolare del bagno e della cucina.

Allo stato attuale l'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, zona disimpegno, W.C. e camera, con annesso piccolo vano esterno ad uso centrale termica.

Inoltre nel grafico allegato alla domanda di condono edilizio risulta che il piano seminterrato ha altezza utile di

m 2,10 mentre nella planimetria catastale, anch'essa allegata alla domanda di condono, l'altezza utile indicata è di m 2,20.

Nello stato di fatto l'altezza utile è di m 2,13 circa.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla al Mare (CH) le variazioni apportate, rispetto a quanto oggetto di domanda di condono edilizio, non possono essere sanate perché non rispondenti all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975).

Si deve pertanto ripristinare lo stato dei luoghi così come indicato nella documentazione grafica allegata alla Domanda di Condono Edilizio Prot. N. 7643 del 30/04/1986.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla comunicazione pervenuta in data 10/06/2024 dall'Amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto si evince che la quota condominiale annuale prevista è di € 240,00 (2022/2023) salvo conguaglio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Sulmona (AQ) - Via Fiume NN. 15-17

DESCRIZIONE

Locale negozio al piano terra del fabbricato sito a Sulmona (AQ) in via Fiume NN. 15-17, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche.

Il locale negozio, di superficie lorda mq 54,0 circa e altezza utile m 2,85 circa, è costituito da due vani ed un WC ed è in posizione d'angolo tra via Fiume e via Brennero, con due accessi su via Fiume ed un accesso su via Brennero.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig. dai con atto

di compravendita per notaio Cesira De Michele del 28/03/2014 Rep. n. 38960 - Racc. n. 17796, trascritto a L'Aquila il 16/04/2014 R.G. N. 6299 - R.P. N. 4971, in cui il Sig. ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via Fiume e con via Brennero; con l'immobile individuato dal foglio 43 particella 72 sub 7 di proprietà e con il fabbricato individuato dal foglio 43 particella 1391 suddiviso in vari subalterni; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	45,50 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/09/2005 ,	, Cod. Fisc. proprietà 1/2; , nata a il , Cod. Fisc. , proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 158 mq Rendita € 5.173,45
Dal 22/09/2005 al 24/01/2014	Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 158 mq Rendita € 5.173,45 Piano T-1
Dal 24/01/2014 al 28/03/2014	Cod. Fisc. proprietà 1/2; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 72 mq Rendita € 2.357,52 Piano T
Dal 24/01/2014 al 28/03/2014	, Cod. Fisc. proprietà 1/2; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano T-1
Dal 28/03/2014 al 19/01/2015	, Cod. Fisc. proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T-1
Dal 28/03/2014 al 09/11/2015	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 72 mq Rendita € 2.357,52 Piano T
Dal 19/01/2015 al 09/11/2015	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 10/06/2021	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 72 mq Superficie catastale Totale: 82 mq Rendita € 2.357,52 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/06/2021	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 112 mq - Totale escluse aree scoperte: 107 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

Dal 10/06/2021 al 31/05/2022	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 44 mq Superficie catastale Totale: 53 mq Rendita € 1.440,71 Piano T
Dal 31/05/2022 al 19/10/2023	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 72, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 44 mq Superficie catastale Totale: 53 mq Rendita € 913,51 Piano T

Il titolare catastale è il Sig., nato a Cod. Fisc.
, proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	43	72	6	1	C1	6	44 mq	Totale: 53 mq	913,51 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto la finestra lato via Brennero rappresentata nella planimetria catastale non è esistente.

Si precisa che internamente l'antibagno rappresentato nella planimetria catastale non è esistente ma, come meglio indicato nel capitolo relativo alla Regolarità edilizia, lo stesso dovrà essere ripristinato.

Per una migliore reappresentazione dello stato dei luoghi si deve procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 500,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con alcune rifiniture non ancora ultimate (ad es. manca la mostrina della porta interna di collegamento tra i due vani, mancano alcune placche dell'impianto elettrico, ecc.).

Si evidenzia che in uno dei due vani negozio è presente una macchia di umidità sulla parete lato via Fiume in prossimità dell'accesso nella parte bassa; altra macchia di umidità si rileva sulla parete di separazione con il W.C. nella parte alta prossima al soffitto.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accessi diretti dalla via Fiume e via Brennero e, per quanto rilevato, non risultano parti comuni con altre unità immobiliari, evidenziando però che allo stato il vano posto ad angolo tra via Fiume e via Brennero risulta collegato all'unità immobiliare adiacente, di altra proprietà, mediante una porta interna. Inoltre, l'impianto termico è collegato alla suddetta unità immobiliare adiacente e non è stata reperita la caldaia all'interno dell'immobile oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Str. verticali: in muratura e in c.a.;

Copertura: a tetto a due falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate, parte bassa con rivestimento in lastre di pietra.

LOCALE NEGOZIO

Esposizione: Sud ed Est;

Altezza interna utile: m 2,85 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; nel W.C. rivestimento in piastrelle;

Pavimentazione interna: in gres effetto parquet e piastrelle nel W.C.;

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno del tipo tamburate; accessi con infissi in alluminio e PVC.

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, termico con n. 2 ventilconvettori e termosifone in alluminio nel W.C. collegati all'unità immobiliare adiacente. Non risulta esistente la caldaia all'interno dell'immobile oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1982 al 22/09/2005	nato a Cod. Fisc. , proprietà 1/2; , Cod. Fisc. , proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Pettinelli	03/06/1982	91430	19756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	18/06/1982	7933	6616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Sulmona	17/06/1982	771	
Dal 22/09/2005 al 28/03/2014	nato a	Compravendita			
	Cod. Fisc.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietà 1/2;	Notaio Vittorio Altiero	22/09/2005	36491	
	, nata a	Trascrizione			
	Cod. Fisc.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	, proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: I	L'Aquila	23/09/2005	24804	14889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castel di Sangro (AQ)	21/09/2005	842	
	Dal 28/03/2014 al 27/10/2023	, nato a	Compravendita		
, Cod. Fisc.		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: C		Notaio Cesira De Michele	28/03/2014	38960	17796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	16/04/2014	6299	4971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sulmona	15/04/2014	476	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a L'Aquila il 16/06/2022 R.G. N. 11329 - R.P. N. 9212).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a L'Aquila il 16/06/2022

Reg. gen. 11329 - Reg. part. 9212

Contro

Si precisa che nell'atto di compravendita per notaio Cesira De Michele del 28/03/2014 Rep. n. 38960 - Racc. n. 17796, trascritto a L'Aquila il 16/04/2014 R.G. N. 6299 - R.P. N. 4971, ed in particolare all'art. 3, si riporta che La vendita viene fatta ed accettata sotto tutte le garanzie di legge, a corpo e non a misura, libera e franca da vincoli, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e litispendenze, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a L'Aquila in data 15 novembre 2005 al n. 7789 di formalità a favore

Dalle ispezioni effettuate si è accertato che per la suddetta ipoteca risultano:

- Comunicazione n. 1284 del 12/10/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2021.

Cancellazione totale eseguita in data 12/10/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è iniziata prima del 01/09/1967.

Successivamente risulta presentata Domanda di Condono Edilizio Prot. n. 6209 del 01/04/1986 dal Sig. Di consistente "nella variazione della destinazione da magazzino a locale commerciale e nella realizzazione di un solaio, aumentando la superficie utile dello stesso", per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 272/3/12995 del 20/07/1990.

Con Dichiarazione N. 66 Reg. Ord. rilasciata dal Comune di Sulmona (AQ) il 15/02/1993, gli immobili oggetto della suddetta domanda di condono edilizio sono stati dichiarati agibili.

E' stata presentata richiesta di autorizzazione per la realizzazione di un marciapiede in data 15/06/2011 prot. 23308.

Il fabbricato è stato oggetto di attività edilizia in virtù di Permesso di Costruire N. 1094/ADA/daom rilasciato in data 17/05/2012 al Sig. relativo al "Progetto di ristrutturazione per la realizzazione di un balcone, con modifica degli affacci e diversa distribuzione interna con cambio parziale della destinazione d'uso di un immobile in via Fiume, senza aumento della volumetria e della S.u.". A seguito di richiesta del 20/03/2015 Prot. n. 10202, il suddetto Permesso di Costruire n. 1094 è stato volturato a favore del Sig..

Infine risulta presentata dal Sig. la SCIA alternativa al Permesso di Costruire Prot. n. 736 dell'11/01/2021 riguardante il "Cambio di destinazione d'uso di una porzione del fabbricato con opere edilizie di modesta entità che riguardano anche la realizzazione di servizi igienici con modifica dei prospetti esterni. Senza aumento di superfici e volumi".

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (SCIA alternativa al PdC Prot. n. 736 dell'11/01/2021) in quanto non è esistente l'antibagno indicato nel grafico di progetto; l'accesso presente su via Brennero ha dimensioni diverse rispetto a quelle indicate e non risulta rappresentato il gradino interno esistente in corrispondenza di detto accesso.

Si deve procedere al ripristino dell'antibagno così come indicato nel progetto allegato alla suddetta SCIA alternativa al P.d.C. e si devono separare gli impianti che allo stato attuale risultano comuni con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Via Armando Diaz N. 24

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo popolare posta al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Grumo Appula (BA) in via Armando Diaz n. 24, in zona periferica, servita da strade pubbliche.

L'appartamento è accessibile da scala ad unica rampa munita di servoscala a pedana per disabili ed è costituito da vano ingresso, W.C., vano cucina/pranzo accessibile anche da altro ingresso, camera con annesso W.C., oltre al balcone prospiciente via A. Diaz.

L'abitazione presenta copertura a terrazzo che allo stato è accessibile dal vano ingresso dall'appartamento attraverso scala a pioli non essendo esistente una scala con struttura fissa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig. a seguito di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari del 27/03/2012 Rep. n. 362/2012, trascritto a Bari il 05/04/2012 R.G. N. 13362 - R.P. N. 10223. Nella relativa nota di trascrizione risulta che il Sig. è in regime di separazione di beni.

CONFINI

L'immobile confina con via Armando Diaz; con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 113 di proprietà Stallone Filomena; con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 114 di proprietà con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 116 di proprietà; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,20 mq	62,40 mq	1	62,40 mq	0,00 m	Primo
Balcone	3,80 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Primo

Totale superficie convenzionale:	63,53 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	63,53 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo delle superfici non è stata considerata la superficie del W.C. adiacente all'ingresso in quanto essendo non sanabile dovrà essere rimosso.

L'altezza utile interna dell'appartamento è variabile da m 3,54 circa a m 4,0 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1997 al 27/03/2012	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 115, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Piano 1-2
Dal 27/03/2012 al 26/05/2014	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 115, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1-2
Dal 26/05/2014 al 09/11/2015	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 115, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 19/10/2023	, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 115, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 61 mq - Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita € 126,53 Piano 1-2

Il titolare catastale è il Sig., nato a Cod. Fisc.
, proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	115	2		A4	4	2,5 vani	Totale: 61 mq - Totale escluse aree scoperte: 56 mq	126,53 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale in quanto il balcone prospiciente via A. Diaz è più lungo rispetto a quello rappresentato nella suddetta planimetria, inoltre non risulta riportata la scala ad unica rampa che permette l'accesso al solo appartamento in oggetto.

Si evidenzia che non risulta riportato nella planimetria catastale il W.C. adiacente al vano ingresso, ma essendo detto W.C. non sanabile lo stesso dovrà essere rimosso e pertanto non è necessaria la sua rappresentazione.

Si deve procedere comunque alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 500,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con rifiniture di media qualità. Si rilevano alcune macchie di umidità in varie zone in particolare nei soffitti del vano camera e dell'ingresso.

PARTI COMUNI

Non risulta esistente l'elaborato planimetrico del fabbricato e per quanto rilevato non sussistono parti comuni con altri immobili/unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Str. verticali: muratura;

Copertura: a terrazzo;

Solai: c.a.;

Pareti esterne: intonacate e tintaggiate.

APPARTAMENTO

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: variabile da m 3,54 circa a m 4,0 circa;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: PVC; porte interne del tipo scorrevoli in legno tamburate; portoncini di ingresso in PVC;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; nel vano cucina e nei due W.C. è presente il rivestimento in piastrelle;

Volte: piane;

Scala: ad unica rampa munita di servoscala a pedana per disabili;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, termico del tipo autonomo a gas metano completo di elementi radianti in alluminio; condizionamento nel vano camera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1997 al 27/03/2012	nato a il od. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: U	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Bari	07/06/1997	48	1451
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	15/04/2006	20326	13287
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/03/2012 al 27/10/2023	, nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Bari	27/03/2012	362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	05/04/2012	13362	10223
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sussiste continuità di trascrizione in quanto non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità pervenuta al Sig. , nato a Cod. Fisc. , proprietà 1/1 a seguito di denuncia di successione in morte di il , Cod. Fisc. apertasi in data 07/06/1997 e trascritta a Bari il 15/04/2006 R.G. N. 20326 - R.P. N. 13287.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Bari il 23/09/2022 R.G. N. 48571 - R.P. N. 35777).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Bari il 23/09/2022

Reg. gen. 48571 - Reg. part. 35777

Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento risulta di vecchia realizzazione e dall'accesso agli atti presso il Comune di Grumo Appula (BA) non è stato reperito il progetto originario.

In data 26/04/1955 è stata presentata, dal Sig. , la richiesta di autorizzazione per la realizzazione di "1) Sopraedificazione di nr. 2 vani e 2) Ampliamento della porta recante il civico 22 alla stessa via" per la quale è stata rilasciata dal Comune di Grumo Appula (BA), in data 04/05/1955 la relativa Autorizzazione.

Risulta rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità in data 26/09/1957.

Il grafico di progetto allegato all'Autorizzazione rilasciata in data 04/05/1955 rappresenta solo porzione dell'immobile ed in particolare la parte prospiciente via A. Diaz costituita dall'attuale vano camera con annesso W.C..

Lo stato attuale della suddetta porzione è difforme in quanto il balcone prospiciente via A. Diaz è più lungo rispetto a quello autorizzato ed è delimitato da ringhiera metallica.

Per la restante parte dell'immobile si prende a riferimento la planimetria catastale, che risulta datata 05/10/1957 (presentata il 18/10/1957), da cui si rileva la non corrispondenza con lo stato dei luoghi per la presenza del W.C. adiacente al vano ingresso non riportato nella suddetta planimetria e anche in tal caso il balcone prospiciente via A.Diaz è più lungo rispetto a quello rappresentato graficamente.

Da quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula (BA), il W.C. adiacente all'ingresso non è sanabile in quanto costituisce maggior superficie e/o volume e quindi si dovrà procedere alla sua rimozione mentre la diversa lunghezza del balcone prospiciente via A. Diaz è sanabile mediante progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 2.000,00 comprensivi di diritti, sanzione amministrativa e onorario professionale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Grumo Appula (BA) - Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di superficie catastale mq 8.582,0 sito nel Comune di Grumo Appula (BA) alla Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva, in zona extraurbana.

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, risulta coltivato ad uliveto ed è accessibile da strada comunale attraverso una strada interpoderale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig. con atto di compravendita Notaio Giuseppe

Palmisano del 12/01/2015 Rep. n. 19564 - Racc. n. 7603 trascritto a Bari il 09/02/2015 R.G. N. 4288 - R.P. N. 3288, in cui il Sig. ha dichiarato di essere separato legalmente.

CONFINI

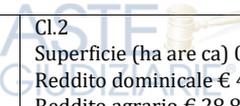
Il terreno confina con strada interpoderale (individuata dal foglio 14 particella 7 intestata a con il terreno individuato dal foglio 14 particella 54 di proprietà e ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 120 di proprietà ; con i terreni individuati dal foglio 14 particelle 183, 161 e 64 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 14 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 14 particella 108 di proprietà salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8582,00 mq	8582,00 mq	1	8582,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8582,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8582,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1979 al 13/03/2007	od. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 31,03 Reddito agrario € 15,51
Dal 13/03/2007 al 11/05/2012	Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81
Dal 11/05/2012 al 10/05/2013	Cod. Fisc. , proprietà 3/9; Cod. Fisc. , proprietà 2/9; , Cod. Fisc. , proprietà 2/9; nata a , Cod. Fisc. , proprietà 2/9	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81
Dal 10/05/2013 al 10/05/2013	Cod. Fisc. proprietà 1/9; (, Cod. Fisc. , proprietà 1/9; , nata a , Cod. Fisc. , proprietà 1/9	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81
Dal 10/05/2013 al 22/07/2013	(Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81
Dal 22/07/2013 al 04/12/2014	(, Cod. Fisc. , proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81
Dal 04/12/2014 al 12/01/2015	(, Cod. Fisc. proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81
Dal 12/01/2015 al 19/10/2023	, Cod. Fisc.	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 109 Qualità Oliveto

	proprietà 1/1	
		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.85.82 Reddito dominicale € 42,11 Reddito agrario € 28,81

Il titolare catastale è il Sig., nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	109				Oliveto	2	00.85.82 mq	42,11 €	28,81 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (uliveto) e quella esistente.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza a favore di e contro (compravendita Notaio Giuseppe Palmisano del 12/01/2015 Rep. n. 19564 - Racc. n. 7603 trascritto a Bari il 09/02/2015 R.G. N. 4288 - R.P. N. 3288), leggesi che il fondo rustico è censito al foglio 14, particella 109, uliveto, classe 2°, are 85.82, r.d. euro 42,11, r.a. euro 28,81 (dati catastali derivanti dalla demolizione del fabbricato rurale già censito d'ufficio, al foglio 14, particella 108, e della cisterna di raccolta acque meteoriche, giusta variazione d'ufficio n. 17170.1/2014 del 4 dicembre 2014, protocollo n. BA0497790).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, risulta coltivato ad uliveto ed è accessibile da strada interpodereale con cui confina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979 al 11/05/2012	nato a il , Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Somma	06/12/1979	8786	2801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	31/12/1979	34224	29530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	21/12/1979	24297			
Certificato di denunciata successione					
Dal 11/05/2012 al 10/05/2013	il , Cod. Fisc. proprietà 1/3; il , Cod. Fisc. , propriet� 2/9; , Cod. Fisc. P propriet� 2/9; nata a (Cod. Fisc. , propriet� 2/9 Codice Fiscale/P.IVA: P	Rogante			
		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro di Bari	11/05/2012	912	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/03/2014	8154	6331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	04/02/2013	912	9990		
Donazione accettata					
Dal 10/05/2013 al 10/05/2013	, Cod. Fisc. , propriet� 1/9; nata a il Cod. Fisc. , propriet� 1/9; a (Cod. Fisc. , propriet� 1/9 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante			
		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Paola Pifano	10/05/2013	1244	1066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	29/05/2013	18862	14062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari					
Dal 10/05/2013 al 12/01/2015	nato a) il , Cod. Fisc. , propriet� 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Pifano	10/05/2013	1244	1066

		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Bari	29/05/2013	18863	14063		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/01/2015 al 12/01/2015	, nato a il , Cod. Fisc. , proprietà 2/9 Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita eredità					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Giuseppe Palmisano	12/01/2015	19564	7603		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Bari	09/12/2015	4289	3289		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 12/01/2015 al 27/10/2023	, nato a , Cod. Fisc. , proprietà 1/7 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita di fondo rustico			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notai Giuseppe Palmisano	12/01/2015			19564	7603		
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Bari	09/02/2015			4288	3288		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/10/2023 (aggiornata al 27/10/2023) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Bari il 23/09/2022 R.G. N. 48571 - R.P. N. 35777).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Bari il 23/09/2022
Reg. gen. 48571 - Reg. part. 35777
Contr

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grumo Appula (BA) in data 14/06/2024 si evince che il terreno ricade in ZONA omogenea "E" (aree agricole) con destinazione d'uso ammessa Ag (aree per attività primarie di tipo Agricolo).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni oggetto del fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Dei Peligni NN. 96, 96/1, 98, 98/1, 100
 Locale negozio al piano terra con piano ammezzato (soppalco) facente parte del fabbricato condominiale sito a Pescara (PE) in via Dei Peligni, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche. L'immobile è costituito da piano terra ad uso negozio con WC e antibagno, di superficie lorda mq 253,0 circa e altezza utile di m 3,00 circa, e da piano ammezzato (soppalco) ad uso sgombero a servizio del negozio sottostante, di superficie lorda mq 259,0 circa e altezza utile di m 2,15 circa, accessibile da scala interna. Sono di pertinenza dell'immobile l'area antistante al piano terra e il piccolo lastrico solare a livello del piano ammezzato entrambi prospicienti via Dei Peligni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1, Graffato part. 287 sub 39
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 388.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pescara (PE) - Via Dei Peligni NN. 96, 96/1, 98, 98/1, 100	388,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 388.780,00	100,00%	€ 388.780,00
				Valore di stima:	€ 388.780,00

Valore di stima: € 388.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	4,00	%

Valore finale di stima: € 373.228,80

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

Porzione di capannone al piano terra e piano primo (soppalco) con corte comune, sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone al piano terra ha superficie lorda di mq 588,60 circa con altezze interne variabili di m 2,50 circa e m 5,0 circa; il piano primo (soppalco) ha superficie lorda di mq 147,0 circa con altezza interna di m 2,50 circa. I suddetti piani sono collegati da scala interna ad unica rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 441.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	735,60 mq	600,00 €/mq	€ 441.360,00	100,00%	€ 441.360,00
Valore di stima:					€ 441.360,00

Valore di stima: € 441.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	3750,00	€

Valore finale di stima: € 437.610,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

Porzione di capannone al piano terra con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone ha superficie lorda di mq 209,50 circa con altezza interna di m 5,0 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 5, Zc. 3, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 125.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	209,50 mq	600,00 €/mq	€ 125.700,00	100,00%	€ 125.700,00
Valore di stima:					€ 125.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	3550,00	€

Valore finale di stima: € 122.150,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

Porzione di capannone con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone è costituita da un deposito con n. 4 W.C. e antibagni posti al piano secondo accessibile da due scale esterne; da un vano destinato al carico e scarico merci e da un locale tecnico entrambi posti al piano terra accessibili dalla corte comune nonché da un piccolo vano ripostiglio posto al piano terzo. Il piano secondo ha superficie lorda di mq 784,0 circa e altezza utile di m 3,0 circa; i vani al piano terra hanno superficie lorda complessiva di mq 70,0 circa e altezza utile di m 5,0 circa e il vano ripostiglio al piano terzo ha superficie lorda di mq 11,70 circa e altezza utile di m 2,75 circa. I vari piani sono inoltre accessibili da scala e ascensore comuni posti all'interno della costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 6, Zc. 3, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 432.850,00

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

Abitazione di tipo economico posta al piano secondo con terrazzo di pertinenza al piano terzo, facente parte di un capannone con corte comune sito a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno ed ha superficie lorda di mq 88,0 circa e altezza utile m 3,0 circa, la superficie lorda del terrazzo al piano terzo è di mq 68,70 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 61.044,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Capannone Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	865,70 mq	500,00 €/mq	€ 432.850,00	100,00%	€ 432.850,00
Bene N° 5 - Appartamento Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2	101,74 mq	600,00 €/mq	€ 61.044,00	100,00%	€ 61.044,00
Valore di stima:					€ 493.894,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10500,00	€

Valore finale di stima: € 483.394,00

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vitello D'Oro N. 18
 Locale garage posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "" - Palazzina C, sito a Montesilvano (PE) in via Vitello D'Oro n. 18, in zona semicentrale, nelle vicinanze del lungomare, ben servita da strade pubbliche. Il locale garage, di superficie lorda mq 25,90 circa e altezza utile di m 2,28 circa, è accessibile dalla corte comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 25.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vitello D'Oro N. 18	25,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 25.900,00	100,00%	€ 25.900,00
Valore di stima:					€ 25.900,00

Valore di stima: € 25.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	4500,00	€

Valore finale di stima: € 21.400,00

LOTTO 6

- Bene N° 7** - Capannone ubicato a Chieti (CH) - Via Padre Ugolino Frasca N. 21 (già via Marino Turchi)
 Porzione di capannone facente parte del "Complesso - Centro espositivo/commerciale - " sito a Chieti (CH) in via Padre Ugolino Frasca n. 21 (già via Marino Turchi), in zona suburbana industriale/artigianale/commerciale di Chieti, nei pressi dell'uscita 3 Bis Salvaiezzi dell'Asse Attrezzato Chieti-Pescara, ben collegata alle autostrade A14 (Bologna-Taranto) e A25 (Roma). L'immobile, facente

parte del modulo 1 (uno) distinto con la lettera "F" del suddetto complesso, è composto da piano terra di superficie lorda mq 600,0 circa e altezze utili di m 3,20 circa e m 6,50 circa, con destinazione ad "esposizione con vendita all'ingrosso" dotato di servizi e da piano primo (soppalco) di superficie lorda mq 550,50 circa e altezza utile di m 3,0 circa, comunicante a mezzo scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 4130, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 372.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Capannone Chieti (CH) - Via Padre Ugolino Frasca N. 21 (già via Marino Turchi)	930,30 mq	400,00 €/mq	€ 372.120,00	100,00%	€ 372.120,00
Valore di stima:					€ 372.120,00

Valore di stima: € 372.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale, urbanistica, ecc.	10,00	%

Valore finale di stima: € 334.908,00

LOTTO 7

- Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
 Porzione di fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione svolgentesi su tre piani, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale. La porzione di fabbricato, facente parte di un fabbricato bifamiliare, è costituita da piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, ciascuno di superficie lorda mq 85,40 circa, con corte di pertinenza e si presenta al grezzo, con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto. Dalla documentazione grafica allegata alla C.E. N. 4138/2003 del 24/01/2003 risulta che il piano terra è destinato ad autorimessa e cantina; il piano primo, accessibile da scala interna ad unica rampa, è destinato ad abitazione costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta oltre a balconi sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato; al piano secondo/sottotetto, anch'esso accessibile dalla scala interna ad unica rampa, sono previsti due vani ad uso soffitta ma allo stato attuale sono presenti quattro vani e disimpegno nonché balconi sui lati Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4442, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/7)

Valore di stima del bene: € 28.372,87

Ai fini della stima si è tenuto conto che trattasi di porzione di fabbricato in corso di costruzione realizzato da circa 20 anni.

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
 Terreno edificabile di superficie catastale mq 1.470,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale. Il terreno risulta delimitato da recinzione su tre lati, con andamento plano-altimetrico pressochè pianeggiante e soprassuolo con alcune piante di ulivo e vegetazione spontanea.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 4441, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/7)
 Valore di stima del bene: € 20.998,95
 Ai fini della stima si è tenuto conto delle diverse destinazioni urbanistiche in cui ricade il terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	198,62 mq	500,00 €/mq	€ 99.310,00	28,57%	€ 28.372,87
Bene N° 9 - Terreno edificabile San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc	1470,00 mq	50,00 €/mq	€ 73.500,00	28,57%	€ 20.998,95
Valore di stima:					€ 49.371,82

Valore di stima: € 49.371,82

Valore finale di stima: € 49.371,82

LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
 Terreno edificabile di superficie catastale mq 720,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante ed è accessibile da via Mascagni.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4562, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 64.800,00
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
 Terreno edificabile di superficie catastale mq 640,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, è accessibile da via Mascagnie ed è gravato da servitù di passaggio.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4565, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 38.400,00
 Il valore unitario considerato tiene conto dell'esistenza della servitù di passaggio gravante sul terreno oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno edificabile San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	720,00 mq	90,00 €/mq	€ 64.800,00	100,00%	€ 64.800,00
Bene N° 11 - Terreno edificabile San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc	640,00 mq	60,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
Valore di stima:					€ 103.200,00

Valore di stima: € 103.200,00

Valore finale di stima: € 103.200,00

LOTTO 9

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Francavilla al Mare (CH) - Via Delle Driadi N. 48/B (catastralmente viale Alcione 43)

Appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Francavilla al Mare (CH) avente accesso da via Delle Driadi n. 48B (catastralmente Viale Alcione n. 43), in zona periferica, fascia litoranea, servita da strade pubbliche. L'appartamento, di superficie lorda mq 36,75 circa ed altezza utile m 2,13 circa, allo stato attuale è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, WC e camera. E' di pertinenza dell'appartamento un piccolo vano esterno ad uso centrale termica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.425,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Francavilla al Mare (CH) - Via Delle Driadi N. 48/B (catastralmente viale Alcione 43)	36,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 40.425,00	100,00%	€ 40.425,00
Valore di stima:					€ 40.425,00

Valore di stima: € 40.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per opere di ripristino	20,00	%

Valore finale di stima: € 32.340,00

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Sulmona (AQ) - Via Fiume NN. 15-17

Locale negozio al piano terra del fabbricato sito a Sulmona (AQ) in via Fiume NN. 15-17, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche. Il locale negozio, di superficie lorda mq 54,0 circa e altezza utile m 2,85 circa, è costituito da due vani ed un WC ed è in posizione d'angolo tra via Fiume e via Brennero, con due accessi su via Fiume ed un accesso su via Brennero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 72, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Ai fini della stima si è tenuto conto dei costi per la realizzazione dell'antibagno e quelli per separare gli impianti che risultano comuni con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Negozio Sulmona (AQ) - Via Fiume NN. 15-17	54,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 53.500,00

LOTTO 11

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Via Armando Diaz N. 24

Abitazione di tipo popolare posta al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Grumo Appula (BA) in via Armando Diaz n. 24, in zona periferica, servita da strade pubbliche. L'appartamento è accessibile da scala ad unica rampa munita di servoscala a pedana per disabili ed è costituito da vano ingresso, W.C., vano cucina/pranzo accessibile anche da altro ingresso, camera con annesso W.C., oltre al balcone prospiciente via A. Diaz. L'abitazione presenta copertura a terrazzo che allo stato è accessibile dal vano ingresso dall'appartamento attraverso scala a pioli non essendo esistente una scala con struttura fissa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 115, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 57.177,00

Ai fini della stima si è tenuto conto dei costi per la rimozione del W.C. adiacente all'ingresso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Grumo Appula (BA) - Via Armando Diaz N. 24	63,53 mq	900,00 €/mq	€ 57.177,00	100,00%	€ 57.177,00
Valore di stima:					€ 57.177,00

Valore di stima: € 57.177,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 54.677,00

LOTTO 12

- Bene N° 15** - Terreno ubicato a Grumo Appula (BA) - Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva
 Terreno agricolo di superficie catastale mq 8.582,0 sito nel Comune di Grumo Appula (BA) alla Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva, in zona extraurbana. Il terreno presenta andamento piano-altimetrico pianeggiante, risulta coltivato ad uliveto ed è accessibile da strada comunale attraverso una strada interpoderale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 109, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.164,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Grumo Appula (BA) - Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva	8582,00 mq	2,00 €/mq	€ 17.164,00	100,00%	€ 17.164,00
Valore di stima:					€ 17.164,00

Valore di stima: € 17.164,00

Valore finale di stima: € 17.164,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 30/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Di Nicco Margherita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 - Lotto N. 1 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 3 - Lotto N. 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 - Lotto N. 1 - Doc. catastale
- ✓ N° 5 - Lotto N. 1 - Doc. progettuale
- ✓ N° 6 - Lotto N. 1 - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 7 - Lotto N. 1 - Oneri condominiali
- ✓ N° 8 - Lotto N. 1 - Doc. fotografica
- ✓ N° 9 - Lotti NN. 2 - 3 - 4 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 - Lotti NN. 2 - 3 - 4 - Atto di provenienza
- ✓ N° 11 - Lotti NN. 2 - 3 - 4 - Atto costituzione servitù
- ✓ N° 12 - Lotti NN. 2 - 3 - 4 - Doc. progettuale
- ✓ N° 13 - Lotti NN. 2 - 3 - 4 - Certificato di agibilità
- ✓ N° 14 - Lotto N. 2 - Doc. catastale
- ✓ N° 15 - Lotto N. 2 - Doc. progettuale
- ✓ N° 16 - Lotto N. 2 - Doc. fotografica
- ✓ N° 17 - Lotto N. 3 - Doc. catastale
- ✓ N° 18 - Lotto N. 3 - Doc. fotografica
- ✓ N° 19 - Lotto N. 4 - Doc. catastale
- ✓ N° 20 - Lotto N. 4 - Separazione consensuale
- ✓ N° 21 - Lotto N. 4 - Doc. fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 22 - Lotto N. 5 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 23 - Lotto N. 5 - Atto di provenienza
- ✓ N° 24 - Lotto N. 5 - Doc. catastale
- ✓ N° 25 - Lotto N. 5 - Destinazione urbanistica
- ✓ N° 26 - Lotto N. 5 - Doc. progettuale
- ✓ N° 27 - Lotto N. 5 - Certificato di agibilità
- ✓ N° 28 - Lotto N. 5 - Oneri condominiali
- ✓ N° 29 - Lotto N. 5 - Rilievo stato di fatto

- ✓ N° 30 - Lotto N. 5 - Doc. fotografica
- ✓ N° 31 - Lotto N. 6 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 32 - Lotto N. 6 - Atto di provenienza
- ✓ N° 33 - Lotto N. 6 - Doc. catastale
- ✓ N° 34 - Lotto N. 6 - Doc. progettuale
- ✓ N° 35 - Lotto N. 6 - Certificato di agibilità
- ✓ N° 36 - Lotto N. 6 - Doc. fotografica
- ✓ N° 37 - Lotto N. 7 - Atti di provenienza
- ✓ N° 38 - Lotto N. 7 - Doc. catastale

- ✓ N° 39 - Lotto N. 7 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 40 - Lotto N. 7 - Doc. progettuale
- ✓ N° 41 - Lotto N. 7 - Doc. fotografica
- ✓ N° 42 - Lotto N. 8 - Atti di provenienza
- ✓ N° 43 - Lotto N. 8 - Nota di trascrizione servitù
- ✓ N° 44 - Lotto N. 8 - Doc. catastale
- ✓ N° 45 - Lotto N. 8 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 46 - Lotto N. 8 - Delibera C.C. N. 55/2019

- ✓ N° 47 - Lotto N. 8 - Doc. fotografica
- ✓ N° 48 - Lotto N. 9 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 49 - Lotto N. 9 - Atti di provenienza
- ✓ N° 50 - Lotto N. 9 - Doc. catastale
- ✓ N° 51 - Lotto N. 9 - Doc. progettuale



- ✓ N° 52 - Lotto N. 9 - Certificato di agibilità
- ✓ N° 53 - Lotto N. 9 - Oneri condominiali
- ✓ N° 54 - Lotto N. 9 - Doc. fotografica
- ✓ N° 55 - Lotto N. 10 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 56 - Lotto N. 10 - Atti di provenienza
- ✓ N° 57 - Lotto N. 10 - Doc. catastale
- ✓ N° 58 - Lotto N. 10 - Doc. progettuale
- ✓ N° 59 - Lotto N. 10 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 60 - Lotto N. 10 - Doc. fotografica
- ✓ N° 61 - Lotto N. 11 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 62 - Lotto N. 11 - Atti di provenienza
- ✓ N° 63 - Lotto N. 11 - Doc. catastale
- ✓ N° 64 - Lotto N. 11 - Doc. progettuale e Abitabilità
- ✓ N° 65 - Lotto N. 11 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 66 - Lotto N. 11 - Doc. fotografica
- ✓ N° 67 - Lotto N. 12 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 68 - Lotto N. 12 - Atto di provenienza
- ✓ N° 69 - Lotto N. 12 - Doc. catastale
- ✓ N° 70 - Lotto N. 12 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 71 - Lotto N. 12 - Contratto di fitto fondi rustici
- ✓ N° 72 - Lotto N. 12 - Doc. fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Dei Peligni NN. 96, 96/1, 98, 98/1, 100
Locale negozio al piano terra con piano ammezzato (soppalco) facente parte del fabbricato condominiale sito a Pescara (PE) in via Dei Peligni, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche. L'immobile è costituito da piano terra ad uso negozio con WC e antibagno, di superficie lorda mq 253,0 circa e altezza utile di m 3,00 circa, e da piano ammezzato (soppalco) ad uso sgombero a servizio del negozio sottostante, di superficie lorda mq 259,0 circa e altezza utile di m 2,15 circa, accessibile da scala interna. Sono di pertinenza dell'immobile l'area antistante al piano terra e il piccolo lastrico solare a livello del piano ammezzato entrambi prospicienti via Dei Peligni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1, Graffato part. 287 sub 39
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 373.228,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
Porzione di capannone al piano terra e piano primo (soppalco) con corte comune, sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone al piano terra ha superficie lorda di mq 588,60 circa con altezze interne variabili di m 2,50 circa e m 5,0 circa; il piano primo (soppalco) ha superficie lorda di mq 147,0 circa con altezza interna di m 2,50 circa. I suddetti piani sono collegati da scala interna ad unica rampa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 437.610,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2
Porzione di capannone al piano terra con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone ha superficie lorda di mq 209,50 circa con altezza interna di m 5,0 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 5, Zc. 3, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 122.150,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

Porzione di capannone con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone è costituita da un deposito con n. 4 W.C. e antibagni posti al piano secondo accessibile da due scale esterne; da un vano destinato al carico e scarico merci e da un locale tecnico entrambi posti al piano terra accessibili dalla corte comune nonché da un piccolo vano ripostiglio posto al piano terzo. Il piano secondo ha superficie lorda di mq 784,0 circa e altezza utile di m 3,0 circa; i vani al piano terra hanno superficie lorda complessiva di mq 70,0 circa e altezza utile di m 5,0 circa e il vano ripostiglio al piano terzo ha superficie lorda di mq 11,70 circa e altezza utile di m 2,75 circa. I vari piani sono inoltre accessibili da scala e ascensore comuni posti all'interno della costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 6, Zc. 3, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2

Abitazione di tipo economico posta al piano secondo con terrazzo di pertinenza al piano terzo, facente parte di un capannone con corte comune sito a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno ed ha superficie lorda di mq 88,0 circa e altezza utile m 3,0 circa, la superficie lorda del terrazzo al piano terzo è di mq 68,70 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 483.394,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vitello D'Oro N. 18

Locale garage posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "" -

Palazzina C, sito a Montesilvano (PE) in via Vitello D'Oro n. 18, in zona semicentrale, nelle vicinanze del lungomare, ben servita da strade pubbliche. Il locale garage, di superficie lorda mq 25,90 circa e altezza utile di m 2,28 circa, è accessibile dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE), nella Sottozona B3 (art. 37 N.T.A.), sottoposta a Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 ed a Vincolo paesaggistico L. 1497/1939.

Prezzo base d'asta: € 21.400,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Chieti (CH) - Via Padre Ugolino Frasca N. 21 (già via Marino Turchi)

Porzione di capannone facente parte del "Complesso - Centro espositivo/commerciale - "

sito a Chieti (CH) in via Padre Ugolino Frasca n. 21 (già via Marino Turchi), in zona suburbana

industriale/artigianale/commerciale di Chieti, nei pressi dell'uscita 3 Bis Salvaiezzi dell'Asse Attrezzato Chieti-Pescara, ben collegata alle autostrade A14 (Bologna-Taranto) e A25 (Roma). L'immobile, facente parte del modulo 1 (uno) distinto con la lettera "F" del suddetto complesso, è composto da piano terra di superficie lorda mq 600,0 circa e altezze utili di m 3,20 circa e m 6,50 circa, con destinazione ad "esposizione con vendita all'ingrosso" dotato di servizi e da piano primo (soppalco) di superficie lorda mq 550,50 circa e altezza utile di m 3,0 circa, comunicante a mezzo scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 4130, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 334.908,00

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
Porzione di fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione svolgentesi su tre piani, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale. La porzione di fabbricato, facente parte di un fabbricato bifamiliare, è costituita da piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, ciascuno di superficie lorda mq 85,40 circa, con corte di pertinenza e si presenta al grezzo, con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto. Dalla documentazione grafica allegata alla C.E. N. 4138/2003 del 24/01/2003 risulta che il piano terra è destinato ad autorimessa e cantina; il piano primo, accessibile da scala interna ad unica rampa, è destinato ad abitazione costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta oltre a balconi sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato; al piano secondo/sottotetto, anch'esso accessibile dalla scala interna ad unica rampa, sono previsti due vani ad uso soffitta ma allo stato attuale sono presenti quattro vani e disimpegno nonché balconi sui lati Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4442, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/7)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che l'immobile in oggetto (particella 4442 del foglio 14) ricade in "Zona PRG B6 - AREE LUNGO LE DIRETTRICI VIARIE DA COMPLETARE", che è interessata da "zona di interferenza area di volo" e che ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc
Terreno edificabile di superficie catastale mq 1.470,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale. Il terreno risulta delimitato da recinzione su tre lati, con andamento plano-altimetrico pressoché pianeggiante e soprassuolo con alcune piante di ulivo e vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 4441, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/7)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che il terreno in oggetto (particella 4441 del foglio 14) ricade parte maggiore in "Zona PRG B6 - AREE LUNGO LE DIRETTRICI VIARIE DA COMPLETARE" e parte minore in ZONA PRG PC - PARCO DI CONNESSIONE DELLA STRUTTURA URBANA - PC. N. 5 DI PROGETTO. La stessa particella è interessata da "zona di interferenza area di volo" ed in parte ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 49.371,82

LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
Terreno edificabile di superficie catastale mq 720,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante ed è accessibile da via Mascagni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4562, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che il terreno in oggetto (particella 4562 del foglio 5) ricade in "Zona PRG B4 AREE DA COMPLETARE", che è interessato da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" e da elettrodotti aerei esistenti e relative fasce di rispetto e che ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc
Terreno edificabile di superficie catastale mq 640,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, è accessibile da via Mascagni ed è gravato da servitù di passaggio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4565, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che il terreno in oggetto (particella 4565 del foglio 5) ricade in "Zona PRG B4 AREE DA COMPLETARE", che è interessato da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" e da elettrodotti aerei esistenti e relative fasce di rispetto e che ricade all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 103.200,00

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Francavilla al Mare (CH) - Via Delle Driadi N. 48/B (catastalmente viale Alcione 43)
Appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Francavilla al Mare (CH) avente accesso da via Delle Driadi n. 48B (catastalmente Viale Alcione n. 43), in zona periferica, fascia litoranea, servita da strade pubbliche. L'appartamento, di superficie lorda mq 36,75 circa ed altezza utile m 2,13 circa, allo stato attuale è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, WC e camera. E' di pertinenza dell'appartamento un piccolo vano esterno ad uso centrale termica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 32.340,00

LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Sulmona (AQ) - Via Fiume NN. 15-17
Locale negozio al piano terra del fabbricato sito a Sulmona (AQ) in via Fiume NN. 15-17, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche. Il locale negozio, di superficie lorda mq 54,0 circa e altezza

ASTE GIUDIZIARIE[®] utile m 2,85 circa, è costituito da due vani ed un WC ed è in posizione d'angolo tra via Fiume e via Brennero, con due accessi su via Fiume ed un accesso su via Brennero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 72, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 53.500,00

LOTTO 11

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Via Armando Diaz N. 24
Abitazione di tipo popolare posta al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Grumo Appula (BA) in via Armando Diaz n. 24, in zona periferica, servita da strade pubbliche. L'appartamento è accessibile da scala ad unica rampa munita di servoscala a pedana per disabili ed è costituito da vano ingresso, W.C., vano cucina/pranzo accessibile anche da altro ingresso, camera con annesso W.C., oltre al balcone prospiciente via A. Diaz. L'abitazione presenta copertura a terrazzo che allo stato è accessibile dal vano ingresso dall'appartamento attraverso scala a pioli non essendo esistente una scala con struttura fissa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 115, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 54.677,00

LOTTO 12

- Bene N° 15** - Terreno ubicato a Grumo Appula (BA) - Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva
Terreno agricolo di superficie catastale mq 8.582,0 sito nel Comune di Grumo Appula (BA) alla Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva, in zona extraurbana. Il terreno presenta andamento piano-altimetrico pianeggiante, risulta coltivato ad uliveto ed è accessibile da strada comunale attraverso una strada interpoderale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 109, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grumo Appula (BA) in data 14/06/2024 si evince che il terreno ricade in ZONA omogenea "E" (aree agricole) con destinazione d'uso ammessa Ag (aree per attività primarie di tipo Agricolo).

Prezzo base d'asta: € 17.164,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 373.228,80

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Dei Peligni NN. 96, 96/1, 98, 98/1, 100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 287, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1, Graffato part. 287 sub 39	Superficie	388,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Al piano terra, nella parte bassa prossima al pavimento, si rileva un diffuso ammaloramento degli intonaci con rigonfiamenti e distacchi nonché macchie di umidità di risalita sia sulle pareti perimetrali che sui pilastri presenti all'interno del locale in cui sono visibili anche lesioni correlate al rigonfiamento dei ferri di armatura degli stessi a causa della loro ossidazione. Sul soffitto del piano ammezzato si rilevano diffusi esiti di infiltrazioni in varie zone, con ammaloramento dello strato di pittura.		
Descrizione:	Locale negozio al piano terra con piano ammezzato (soppalco) facente parte del fabbricato condominiale sito a Pescara (PE) in via Dei Peligni, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche. L'immobile è costituito da piano terra ad uso negozio con WC e antibagno, di superficie lorda mq 253,0 circa e altezza utile di m 3,00 circa, e da piano ammezzato (soppalco) ad uso sgombero a servizio del negozio sottostante, di superficie lorda mq 259,0 circa e altezza utile di m 2,15 circa, accessibile da scala interna. Sono di pertinenza dell'immobile l'area antistante al piano terra e il piccolo lastrico solare a livello del piano ammezzato entrambi prospicienti via Dei Peligni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 437.610,00

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 4, Zc. 3, Categoria D8	Superficie	735,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con rifiniture medie in relazione alla sua tipologia. Si rilevano esiti di infiltrazioni sui soffitti e macchie di umidità di risalita in alcuni vani al piano terra.		
Descrizione:	Porzione di capannone al piano terra e piano primo (soppalco) con corte comune, sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone al piano terra ha superficie lorda di mq 588,60 circa con altezze interne variabili di m 2,50 circa e m 5,0 circa; il piano primo (soppalco) ha superficie lorda di mq 147,0 circa con altezza		

	interna di m 2,50 circa. I suddetti piani sono collegati da scala interna ad unica rampa.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.150,00

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 5, Zc. 3, Categoria D8	Superficie	209,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con rifiniture medie in relazione alla sua tipologia.		
Descrizione:	Porzione di capannone al piano terra con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone ha superficie lorda di mq 209,50 circa con altezza interna di m 5,0 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 483.394,00

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 6, Zc. 3, Categoria D8	Superficie	865,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione con rifiniture medie in relazione alla sua tipologia. Alcuni W.C. non presentano le porte di accesso. Si rilevano varie macchie di infiltrazioni nei W.C. e nel vano scala comune che risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di capannone con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone è costituita da un deposito con n. 4 W.C. e antibagni posti al piano secondo accessibile da due scale esterne; da un vano destinato al carico e scarico merci e da un locale tecnico entrambi posti al piano terra accessibili dalla corte comune nonché da un piccolo vano ripostiglio posto al piano terzo. Il piano secondo ha superficie lorda di mq 784,0 circa e altezza utile di m 3,0 circa; i vani al piano terra hanno superficie lorda complessiva di mq 70,0 circa e altezza utile di m 5,0 circa e il vano ripostiglio al piano terzo ha superficie lorda di mq 11,70 circa e altezza utile di m 2,75 circa. I vari piani sono inoltre accessibili da scala e ascensore comuni posti all'interno della costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Salara Vecchia N. 158/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1144, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	101,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, salvo per la presenza di ampie macchie di umidità con ammaloramento dello strato di pittura sulla parete del vano scala semi-circolare e sul soffitto e parete della cameretta nonché per la presenza di muffa e condensa nel bagno.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico posta al piano secondo con terrazzo di pertinenza al piano terzo, facente parte di un capannone con corte comune sito a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche. L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno ed ha superficie lorda di mq 88,0 circa e altezza utile m 3,0 circa, la superficie lorda del terrazzo al piano terzo è di mq 68,70 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo opponibile.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.400,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vitello D'Oro N. 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 483, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	25,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua tipologia, salvo per la presenza, sulla parete lato Nord-Ovest, nella parte prossima al soffitto, di macchie di umidità con rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco.		
Descrizione:	Locale garage posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "" - Palazzina C, sito a Montesilvano (PE) in via Vitello D'Oro n. 18, in zona semicentrale, nelle vicinanze del lungomare, ben servita da strade pubbliche. Il locale garage, di superficie lorda mq 25,90 circa e altezza utile di m 2,28 circa, è accessibile dalla corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 334.908,00

Bene N° 7 - Capannone			
Ubicazione:	Chieti (CH) - Via Padre Ugolino Frasca N. 21 (già via Marino Turchi)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 4130, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	930,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Si rileva la presenza di macchie dovute ad infiltrazioni in varie zone della controsoffittatura sia al piano terra che al piano primo (soppalco) nonché nel WC al piano terra (sul soffitto e sulle pareti) e nel WC al piano primo (soppalco).		
Descrizione:	Porzione di capannone facente parte del "Complesso - Centro espositivo/commerciale - " sito a Chieti (CH) in via Padre Ugolino Frasca n. 21 (già via Marino Turchi), in zona suburbana industriale/artigianale/commerciale di Chieti, nei pressi dell'uscita 3 Bis Salvaiezzi dell'Asse Attrezzato Chieti-Pescara, ben collegata alle autostrade A14 (Bologna-Taranto) e A25 (Roma). L'immobile, facente parte del modulo 1 (uno) distinto con la lettera "F" del suddetto complesso, è composto da piano terra di superficie lorda mq 600,0 circa e altezze utili di m 3,20 circa e m 6,50 circa, con destinazione ad "esposizione con vendita all'ingrosso" dotato di servizi e da piano primo (soppalco) di superficie lorda mq 550,50 circa e altezza utile di m 3,0 circa, comunicante a mezzo scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.371,82

Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/7
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4442, Categoria F3	Superficie	198,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta al grezzo con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto, ma privo di impianti, intonaci, infissi, rifiniture, ecc..		
Descrizione:	Porzione di fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione svolgentesi su tre piani, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale. La porzione di fabbricato, facente parte di un fabbricato bifamiliare, è costituita da piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, ciascuno di superficie lorda mq 85,40 circa, con corte di pertinenza e si presenta al grezzo, con le tamponature esterne, tramezzature interne e il tetto. Dalla documentazione grafica allegata alla C.E. N. 4138/2003 del 24/01/2003 risulta che il piano terra è destinato ad autorimessa e cantina; il piano primo, accessibile da scala interna ad unica rampa, è destinato ad abitazione costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta oltre a balconi sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato; al piano secondo/sottotetto, anch'esso accessibile dalla scala interna ad unica rampa, sono previsti due vani ad uso soffitta ma allo stato attuale sono presenti quattro vani e disimpegno nonché balconi sui lati Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 9 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	San Giovanni Teatino (CH) - Via Marsala snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/7
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 4441, Qualità Oliveto	Superficie	1470,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso.		
Descrizione:	Terreno edificabile di superficie catastale mq 1.470,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Marsala, in zona extraurbana, servita da strada comunale. Il terreno risulta delimitato da recinzione su tre lati, con andamento plano-altimetrico pressoché pianeggiante e soprassuolo con alcune piante di ulivo e vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.200,00

Bene N° 10 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4562, Qualità Vigneto	Superficie	720,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno edificabile di superficie catastale mq 720,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante ed è accessibile da via Mascagni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	San Giovanni Teatino (CH) - Via Mascagni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4565, Qualità Vigneto	Superficie	640,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno edificabile di superficie catastale mq 640,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, è accessibile da via Mascagnie ed è gravato da servitù di passaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.340,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Francavilla al Mare (CH) - Via Delle Driadi N. 48/B (catastalmente viale Alcione 43)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 694, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	36,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con presenza di umidità di risalita sulle pareti in prossimità del pavimento visibile nelle zone prive di rivestimento. Sono presenti inoltre macchie di umidità sul soffitto, in corrispondenza della porta del vano camera nonché presenza di condensa e muffa su alcune pareti e soffitti. Il fabbricato condominiale necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Francavilla al Mare (CH) avente accesso da via Delle Driadi n. 48B (catastalmente Viale Alcione n. 43), in zona periferica, fascia litoranea, servita da strade pubbliche. L'appartamento, di superficie lorda mq 36,75 circa ed altezza utile m 2,13 circa, allo stato attuale è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, WC e camera. E' di pertinenza dell'appartamento un piccolo vano esterno ad uso centrale termica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.500,00

Bene N° 13 - Negozio			
Ubicazione:	Sulmona (AQ) - Via Fiume NN. 15-17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 72, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	54,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con alcune rifiniture non ancora ultimate (ad es. manca la mostrina della porta interna di collegamento tra i due vani, mancano alcune placche dell'impianto elettrico, ecc.). Si evidenzia che in uno dei due vani negozio è presente una macchia di umidità sulla parete lato via Fiume in prossimità dell'accesso nella parte bassa; altra macchia di umidità si rileva sulla parete di separazione con il W.C. nella parte alta prossima al soffitto.
Descrizione:	Locale negozio al piano terra del fabbricato sito a Sulmona (AQ) in via Fiume NN. 15-17, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche. Il locale negozio, di superficie lorda mq 54,0 circa e altezza utile m 2,85 circa, è costituito da due vani ed un WC ed è in posizione d'angolo tra via Fiume e via Brennero, con due accessi su via Fiume ed un accesso su via Brennero.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.677,00

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Grumo Appula (BA) - Via Armando Diaz N. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 115, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	63,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con rifiniture di media qualità. Si rilevano alcune macchie di umidità in varie zone in particolare nei soffitti del vano camera e dell'ingresso.		
Descrizione:	Abitazione di tipo popolare posta al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Grumo Appula (BA) in via Armando Diaz n. 24, in zona periferica, servita da strade pubbliche. L'appartamento è accessibile da scala ad unica rampa munita di servoscala a pedana per disabili ed è costituito da vano ingresso, W.C., vano cucina/pranzo accessibile anche da altro ingresso, camera con annesso W.C., oltre al balcone prospiciente via A. Diaz. L'abitazione presenta copertura a terrazzo che allo stato è accessibile dal vano ingresso dall'appartamento attraverso scala a pioli non essendo esistente una scala con struttura fissa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.164,00

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Grumo Appula (BA) - Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 109, Qualità Oliveto	Superficie	8582,00 mq

Stato conservativo:	Il terreno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.
Descrizione:	Terreno agricolo di superficie catastale mq 8.582,0 sito nel Comune di Grumo Appula (BA) alla Contrada "Cortaglia Selva" - Strada Comunale della Selva, in zona extraurbana. Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, risulta coltivato ad uliveto ed è accessibile da strada comunale attraverso una strada interpodereale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®