

Procedura fallimentare nei confronti della:

Partita I.V.A.:

in fallimento dal 02/07/2013

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna FORTIERI**
Curatore Fallimentare: **Dott. Gianluca MARINI**
Tecnico incaricato: **Ing. Fabio MAGGI**

STRALCIO CONSULENZA TECNICA N.1

STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN MONTESILVANO
ALLA VIA F.LLI BANDIERA N.11
LOTTE DA N.1 A N.18

DATA: 30/11/2016

L'AUSILIARE
DELLA CURATELA

(ING. FABIO MAGGI)

Tribunale Civile e Penale di Pescara
- Sezione Fallimentare -

<i>Fallimento:</i>	“xxxxx.” n° 37/2013 R.F.
--------------------	---



<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i>	Anna	FORTIERI
<i>Curatore:</i>	<i>Dott.</i>	Gianluca	MARINI
<i>Ausiliare:</i>	<i>Ing.</i>	Fabio	MAGGI



STIMA BENI IMMOBILI SITI IN MONTESILVANO
ALLA VIA F.LLI BANDIERA N.11

SOMMARIO

1. Premesse	18
2. Riserve e particolarità da segnalare.....	19
2.1 Relativamente ai posti auto scoperti	19
2.2 Relativamente alla compravendita dei terreni su cui insiste il complesso immobiliare	20
2.3 Relativamente all'assenza del Certificato di Agibilità su tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare	23
2.4 Relativamente ai locali deposito/cantina di cui ai Lotti nn.2-4-6-8-11-12-14	25
3. Elenco beni immobili siti in Montesilvano (PE) alla Via F.Lli Bandiera n.11/A, n.11/B, n.11/C e n.11/D e relativa formazione dei lotti.....	26
4. LOTTO N° 1 – Appartamento per civile abitazione, al piano primo, Scala A, contraddistinto con il numero interno n.1 e Locale autorimessa sito al piano terra, Scala A, contraddistinto con il numero interno n.4.....	32
4.1. Descrizione.....	32
4.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	32
4.1.2. Dati catastali:.....	32



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.Lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

4.1.3. Confinanti:	33
4.1.4. Descrizione lotto/consistenza:	34
4.1.5. Accessi:	35
4.1.6. Caratteristiche dimensionali:	35
4.2. Caratteristiche costruttive principali	36
4.3. Titoli di proprietà	38
4.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	40
4.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agazia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	40
4.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	51
4.7. Regolarità amministrativa	57
4.8. Disponibilità dei beni	57
4.9. Oneri condominiali	58
4.10. Convenzione matrimoniale	58
4.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	58
4.12. Valutazione degli immobili	58
5. LOTTO N° 2 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.2 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.1..	61
5.1. Descrizione	61
5.1.1. Proprietà oggetto di vendita:	61
5.1.2. Dati catastali:	61
5.1.3. Confinanti:	62
5.1.4. Descrizione lotto/consistenza:	63
5.1.5. Accessi:	64
5.1.6. Caratteristiche dimensionali:	64
5.2. Caratteristiche costruttive principali	65
5.3. Titoli di proprietà	66
5.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	68

5.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agazia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	69
5.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi.....	80
5.7. Regolarità amministrativa.....	85
5.8. Disponibilità dei beni.....	87
5.9. Oneri condominiali.....	87
5.10. Convenzione matrimoniale.....	88
5.11. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	88
5.12. Valutazione degli immobili.....	88
6. LOTTO N° 3 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.4 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P19.....	91
6.1. Descrizione.....	91
6.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	91
6.1.2. Dati catastali:.....	91
6.1.3. Confinanti:.....	92
6.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	93
6.1.5. Accessi:.....	94
6.1.6. Caratteristiche dimensionali:.....	94
6.2. Caratteristiche costruttive principali.....	94
6.3. Titoli di proprietà.....	96
6.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento.....	98
6.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agazia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	98
6.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi.....	110
6.7. Regolarità amministrativa.....	115
6.8. Disponibilità dei beni.....	116
6.9. Oneri condominiali.....	116
6.10. Convenzione matrimoniale.....	117
6.11. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	117

6.12. Valutazione degli immobili.....	117
7. LOTTO N° 4 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.2.	119
7.1. Descrizione.....	119
7.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	119
7.1.2. Dati catastali:.....	119
7.1.3. Confinanti:.....	120
7.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	120
7.1.5. Accessi:.....	121
7.1.6. Caratteristiche dimensionali:.....	121
7.2. Caratteristiche costruttive principali.....	122
7.3. Titoli di proprietà.....	123
7.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento.....	124
7.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall’Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	125
7.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi.....	136
7.7. Regolarità amministrativa.....	141
7.8. Disponibilità del bene.....	142
7.9. Oneri condominiali.....	142
7.10. Convenzione matrimoniale.....	142
7.11. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	143
7.12. Valutazione dell’immobile.....	143
8. LOTTO N° 5 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.9, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.3, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P20.....	145
8.1. Descrizione.....	145
8.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	145

8.1.2. Dati catastali:.....	145
8.1.3. Confinanti:.....	147
8.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	148
8.1.5. Accessi:.....	149
8.1.6. Caratteristiche dimensionali:.....	149
8.2. Caratteristiche costruttive principali	150
8.3. Titoli di proprietà	153
8.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	155
8.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall’Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	155
8.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	167
8.7. Regolarità amministrativa	172
8.8. Disponibilità dei beni	173
8.9. Oneri condominiali	173
8.10. Convenzione matrimoniale	173
8.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	174
8.12. Valutazione degli immobili	174
9. LOTTO N° 6 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra.	176
9.1. Descrizione	176
9.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	176
9.1.2. Dati catastali:.....	176
9.1.3. Confinanti:.....	177
9.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	177
9.1.5. Accessi:.....	178
9.1.6. Caratteristiche dimensionali:.....	178
9.2. Caratteristiche costruttive principali	178
9.3. Titoli di proprietà	179
9.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	181
9.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall’Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	182

9.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	193
9.7. Regolarità amministrativa	198
9.8. Disponibilità del bene	199
9.9. Oneri condominiali	199
9.10. Convenzione matrimoniale	199
9.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	200
9.12. Valutazione dell'immobile	200
10. LOTTO N° 7 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.4 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P28.	202
10.1. Descrizione	202
10.1.1. Proprietà oggetto di vendita:	202
10.1.2. Dati catastali:	202
10.1.3. Confinanti:	204
10.1.4. Descrizione lotto/consistenza:	204
10.1.5. Accessi:	205
10.1.6. Caratteristiche dimensionali:	205
10.2. Caratteristiche costruttive principali	207
10.3. Titoli di proprietà	209
10.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	211
10.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	211
10.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	222
10.7. Regolarità amministrativa	227
10.8. Disponibilità dei beni	229
10.9. Oneri condominiali	229
10.10. Convenzione matrimoniale	229
10.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	229
10.12. Valutazione degli immobili	230

11. LOTTO N° 8 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, contraddistinto con il numero interno

n.5.	232
11.1. Descrizione	232
11.1.1. <i>Proprietà oggetto di vendita:</i>	232
11.1.2. <i>Dati catastali:</i>	232
11.1.3. <i>Confinanti:</i>	233
11.1.4. <i>Descrizione lotto/consistenza:</i>	233
11.1.5. <i>Accessi:</i>	234
11.1.6. <i>Caratteristiche dimensionali:</i>	234
11.2. Caratteristiche costruttive principali	235
11.3. Titoli di proprietà	236
11.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	238
11.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall’Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	238
11.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	249
11.7. Regolarità amministrativa	254
11.8. Disponibilità del bene	255
11.9. Oneri condominiali	255
11.10. Convenzione matrimoniale	256
11.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	256
11.12. Valutazione dell’immobile	256

12. LOTTO N° 9 – Appartamento per civile abitazione, al piano secondo, Scala B, contraddistinto con il numero interno n.3 e Locale autorimessa sito al piano terra, Scala D, contraddistinto con il numero interno n.16.

12.1. Descrizione	258
12.1.1. <i>Proprietà oggetto di vendita:</i>	258
12.1.2. <i>Dati catastali:</i>	258
12.1.3. <i>Confinanti:</i>	259
12.1.4. <i>Descrizione lotto/consistenza:</i>	260
12.1.5. <i>Accessi:</i>	261

12.1.6. Caratteristiche dimensionali:	261
12.2. Caratteristiche costruttive principali.....	261
12.3. Titoli di proprietà	263
12.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	265
12.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	265
12.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	277
12.7. Regolarità amministrativa	282
12.8. Disponibilità dei beni	283
12.9. Oneri condominiali.....	283
12.10. Convenzione matrimoniale	283
12.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	283
12.12. Valutazione degli immobili	283
13. LOTTO N° 10 – Appartamento per civile abitazione, al piano secondo, Scala B, contraddistinto con il numero interno n.4.....	286
13.1. Descrizione.....	286
13.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	286
13.1.2. Dati catastali:.....	286
13.1.3. Confinanti:	287
13.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	287
13.1.5. Accessi:	288
13.1.6. Caratteristiche dimensionali:	288
13.2. Caratteristiche costruttive principali.....	289
13.3. Titoli di proprietà	290
13.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	292
13.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	292
13.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	304
13.7. Regolarità amministrativa	309
13.8. Disponibilità del bene	310

13.9. Oneri condominiali.....	310
13.10. Convenzione matrimoniale.....	310
13.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	310
13.12. Valutazione dell'immobile	310
14. LOTTO N° 11 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.7, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.9 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.17.....	313
14.1. Descrizione.....	313
14.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	313
14.1.2. Dati catastali:.....	313
14.1.3. Confinanti:	314
14.1.4. Descrizione lotto/consistenza:	315
14.1.5. Accessi:	316
14.1.6. Caratteristiche dimensionali:	316
14.2. Caratteristiche costruttive principali.....	317
14.3. Titoli di proprietà.....	320
14.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento.....	321
14.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenda delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	322
14.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi.....	333
14.7. Regolarità amministrativa.....	338
14.8. Disponibilità dei beni.....	340
14.9. Oneri condominiali.....	340
14.10. Convenzione matrimoniale.....	340
14.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	341
14.12. Valutazione degli immobili.....	341
15. LOTTO N° 12 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano quarto, contraddistinto con il numero	

**interno n.10 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/C della
Scala C, al piano terra, contraddistinto con il numero interno**

n.10. 343

15.1. Descrizione	343
15.1.1. <i>Proprietà oggetto di vendita:</i>	343
15.1.2. <i>Dati catastali:</i>	343
15.1.3. <i>Confinanti:</i>	344
15.1.4. <i>Descrizione lotto/consistenza:</i>	345
15.1.5. <i>Accessi:</i>	346
15.1.6. <i>Caratteristiche dimensionali:</i>	346
15.2. Caratteristiche costruttive principali	347
15.3. Titoli di proprietà	348
15.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	350
15.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall’Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	350
15.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	362
15.7. Regolarità amministrativa	367
15.8. Disponibilità dei beni	368
15.9. Oneri condominiali	368
15.10. Convenzione matrimoniale	369
15.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	369
15.12. Valutazione degli immobili	369

**16. LOTTO N° 13 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico
n.11/C della Scala C, al piano secondo, contraddistinto con il
numero interno n.5 e Locale autorimessa sito al piano terra,
contraddistinto con il numero interno n.10. 372**

16.1. Descrizione	372
16.1.1. <i>Proprietà oggetto di vendita:</i>	372
16.1.2. <i>Dati catastali:</i>	372
16.1.3. <i>Confinanti:</i>	373
16.1.4. <i>Descrizione lotto/consistenza:</i>	374
16.1.5. <i>Accessi:</i>	375

16.1.6. Caratteristiche dimensionali:	375
16.2. Caratteristiche costruttive principali.....	376
16.3. Titoli di proprietà	377
16.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	379
16.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	380
16.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	391
16.7. Regolarità amministrativa	396
16.8. Disponibilità dei beni	397
16.9. Oneri condominiali.....	397
16.10. Convenzione matrimoniale	397
16.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	398
16.12. Valutazione degli immobili	398
17. LOTTO N° 14 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.11.	400
17.1. Descrizione.....	400
17.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	400
17.1.2. Dati catastali:.....	400
17.1.3. Confinanti:	401
17.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	401
17.1.5. Accessi:	402
17.1.6. Caratteristiche dimensionali:	402
17.2. Caratteristiche costruttive principali.....	403
17.3. Titoli di proprietà	404
17.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	406
17.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	406
17.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	417
17.7. Regolarità amministrativa	422

17.8. Disponibilità del bene	423
17.9. Oneri condominiali.....	424
17.10. Convenzione matrimoniale.....	424
17.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	424
17.12. Valutazione dell'immobile	424
18. LOTTO N° 15 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.5, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terra e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P34.....	427
18.1. Descrizione.....	427
18.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	427
18.1.2. Dati catastali:.....	427
18.1.3. Confinanti:	428
18.1.4. Descrizione lotto/consistenza:.....	429
18.1.5. Accessi:	430
18.1.6. Caratteristiche dimensionali:	430
18.2. Caratteristiche costruttive principali.....	431
18.3. Titoli di proprietà.....	433
18.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	435
18.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	435
18.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	447
18.7. Regolarità amministrativa	452
18.8. Disponibilità dei beni	453
18.9. Oneri condominiali.....	453
18.10. Convenzione matrimoniale.....	453
18.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	453
18.12. Valutazione degli immobili	454

19. LOTTO N° 16 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano quarto, contraddistinto con il numero

interno n.7, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.15 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P27..... 456

19.1. Descrizione.....	456
19.1.1. <i>Proprietà oggetto di vendita:</i>	456
19.1.2. <i>Dati catastali:</i>	456
19.1.3. <i>Confinanti:</i>	458
19.1.4. <i>Descrizione lotto/consistenza:</i>	458
19.1.5. <i>Accessi:</i>	459
19.1.6. <i>Caratteristiche dimensionali:</i>	459
19.2. Caratteristiche costruttive principali.....	460
19.3. Titoli di proprietà.....	463
19.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	465
19.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall’Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	465
19.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	476
19.7. Regolarità amministrativa.....	481
19.8. Disponibilità dei beni	482
19.9. Oneri condominiali.....	483
19.10. Convenzione matrimoniale.....	483
19.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	483
19.12. Valutazione degli immobili.....	483

20. LOTTO N° 17 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.6 e Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.13..... 486

20.1. Descrizione.....	486
20.1.1. <i>Proprietà oggetto di vendita:</i>	486
20.1.2. <i>Dati catastali:</i>	486
20.1.3. <i>Confinanti:</i>	487
20.1.4. <i>Descrizione lotto/consistenza:</i>	488
20.1.5. <i>Accessi:</i>	489

20.1.6. Caratteristiche dimensionali:	489
20.2. Caratteristiche costruttive principali.....	489
20.3. Titoli di proprietà	491
20.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	493
20.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	493
20.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	505
20.7. Regolarità amministrativa	510
20.8. Disponibilità dei beni	511
20.9. Oneri condominiali.....	511
20.10. Convenzione matrimoniale	512
20.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	512
20.12. Valutazione degli immobili	512
21. LOTTO N° 18 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P35.....	515
21.1. Descrizione.....	515
21.1.1. Proprietà oggetto di vendita:.....	515
21.1.2. Dati catastali:	515
21.1.3. Confinanti:	516
21.1.4. Descrizione lotto/consistenza:	517
21.1.5. Accessi:	518
21.1.6. Caratteristiche dimensionali:	518
21.2. Caratteristiche costruttive principali.....	518
21.3. Titoli di proprietà	520
21.4. Continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data della sentenza dichiarativa di fallimento	522
21.5. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.	522
21.6. Cronistoria delle convenzioni e degli atti autorizzativi	534

21.7. Regolarità amministrativa	539
21.8. Disponibilità dei beni	540
21.9. Oneri condominiali	540
21.10. Convenzione matrimoniale	540
21.11. Assoggettamento ad IVA della vendita	540
21.12. Valutazione degli immobili	540
22. Schema riassuntivo della consulenza	543
23. Riepiloghi per bandi d'asta	546
23.1. Bando d'asta - LOTTO n°1	546
23.2. Bando d'asta - LOTTO n°2	548
23.3. Bando d'asta - LOTTO n°3	550
23.4. Bando d'asta - LOTTO n°4	552
23.5. Bando d'asta - LOTTO n°5	553
23.6. Bando d'asta - LOTTO n°6	555
23.7. Bando d'asta - LOTTO n°7	556
23.8. Bando d'asta - LOTTO n°8	558
23.9. Bando d'asta - LOTTO n°9	559
23.10. Bando d'asta - LOTTO n°10	561
23.11. Bando d'asta - LOTTO n°11	562
23.12. Bando d'asta - LOTTO n°12	564
23.13. Bando d'asta - LOTTO n°13	566
23.14. Bando d'asta - LOTTO n°14	568
23.15. Bando d'asta - LOTTO n°15	569
23.16. Bando d'asta - LOTTO n°16	571
23.17. Bando d'asta - LOTTO n°17	573
23.18. Bando d'asta - LOTTO n°18	575
24. Riepiloghi commerciali per la pubblicità	577
24.1. Riepilogo commerciale - LOTTO n°1	577
24.2. Riepilogo commerciale - LOTTO n°2	578
24.3. Riepilogo commerciale - LOTTO n°3	579
24.4. Riepilogo commerciale - LOTTO n°4	580
24.5. Riepilogo commerciale - LOTTO n°5	581
24.6. Riepilogo commerciale - LOTTO n°6	582



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 16 di 595

24.7. Riepilogo commerciale - LOTTO n°7	583
24.8. Riepilogo commerciale - LOTTO n°8	584
24.9. Riepilogo commerciale - LOTTO n°9	585
24.10. Riepilogo commerciale - LOTTO n°10	586
24.11. Riepilogo commerciale - LOTTO n°11	587
24.12. Riepilogo commerciale - LOTTO n°12	588
24.13. Riepilogo commerciale - LOTTO n°13	589
24.14. Riepilogo commerciale - LOTTO n°14	590
24.15. Riepilogo commerciale - LOTTO n°15	591
24.16. Riepilogo commerciale - LOTTO n°16	592
24.17. Riepilogo commerciale - LOTTO n°17	593
24.18. Riepilogo commerciale - LOTTO n°18	594
25. Allegati	595



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 17 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premesse

Il sottoscritto **Ing. Fabio MAGGI**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n.865 con studio professionale in Pescara alla Via M. Forti n.33, Tel. 085.2196070, C.F. MGG FBA 65L22 G482 Z, P.IVA 01425940689, e-mail ing.fabiomaggi@tiscali.it P.E.C. fabio.maggi2@ingpec.eu, veniva nominato in data 24/03/2016 ausiliare tecnico della Curatela nel procedimento iscritto presso il Tribunale di Pescara, al n° 37/2013 R.F., della "xxxx.", con sede legale in Moscufo (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.lxxxxx

In accordo con il Curatore **Dott. Gianluca MARINI**, considerata la rilevanza dei beni ricaduti nell'attivo fallimentare e le particolari caratteristiche degli stessi, si è ritenuto opportuno precedere a vari stralci di perizia.

Pertanto, la presente relazione riguarderà esclusivamente la valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11.

Gli stessi, costituiti da appartamenti per civile abitazione, locali cantina/deposito, locali autorimesse e posti auto scoperti, fanno parte di un fabbricato denominato "Residence SENTIERO", a sua volta facente parte di un complesso immobiliare composto da n.2 fabbricati indipendenti, denominati Palazzina A, ubicata in Via F.lli Bandiera nn.11/A-11/B-11/C-11/D, e Palazzina B, ubicata in Via Saragat nn.60-62-64-66, a n.4 scale ciascuno, entrambi recintati e completamente ultimati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 18 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Riserve e particolarità da segnalare.

2.1 Relativamente ai posti auto scoperti

Dal regolamento di condominio prodotto allo scrivente dall'Amministratore pro-tempore, Rag. Paolo SILVESTRO, in particolare all'art.9 – Parti esclusive (vedasi allegato n.5), si evince che *“i posti auto scoperti contraddistinti con P16, P17, P18, P41, P42 e P43, assegnati ai proprietari della palazzina B ed i posti auto scoperti contraddistinti con P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39, P40, assegnati ai proprietari della palazzina A ed insistenti tutti sulla particella 1376 foglio 18 sub.1 sono di competenza esclusiva dei singoli proprietari assegnatari, pertanto la manutenzione è di esclusiva competenza dei proprietari.”*

In merito a tali posti auto scoperti, si fanno notare delle particolarità e delle incongruenze:

- 1) I suddetti posti auto scoperti risultano insistere e far parte del bene comune non censibile, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1, ossia della corte comune a tutti i subalterni.
- 2) Gli stessi non risultano avere quindi identificativo catastale indipendente.
- 3) Il posto auto scoperto denominato P40 è indicato graficamente nel Regolamento di Condominio come facente parte della Palazzina B, mentre all'art.9 viene attribuito alla Palazzina A (vedasi figura a pag.22).
- 4) Dalla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché presso lo studio del Notaio G. SCACCIA, non è emerso alcun abbinamento tra le unità facenti parte di tale complesso immobiliare e i posti auto scoperti.
- 5) Da quanto dichiarato dai conduttori di alcuni degli immobili visionati durante i relativi sopralluoghi e dalla documentazione prodotta dall'Amministratore del Condominio Sentiero – Palazzina A, sono emersi i posti auto ancora nelle disponibilità della Società fallita (P19, P20, P27, P28, P34 e P35), nonché i relativi abbinamenti.
- 6) In alcune note di trascrizione relative a compravendite di unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare, non sono state indicate le

"assegnazioni" di tali posti auto scoperti, tuttavia specificate nei corrispondenti titoli.

Pertanto, relativamente a tali circostanze, trattandosi di problematiche più di natura giuridica che tecnica, lo scrivente si riserva di integrare e/o modificare la presente consulenza, ritenendo necessario da parte della Curatela acquisire un parere legale/notarile sulla vendibilità o meno di tali beni e sulla eventuale quota da porre in vendita.

Si precisa che, nella presente relazione, verranno in ogni caso considerati, attribuiti e stimati i suddetti n.6 posti auto.

2.2 Relativamente alla compravendita dei terreni su cui insiste il complesso immobiliare

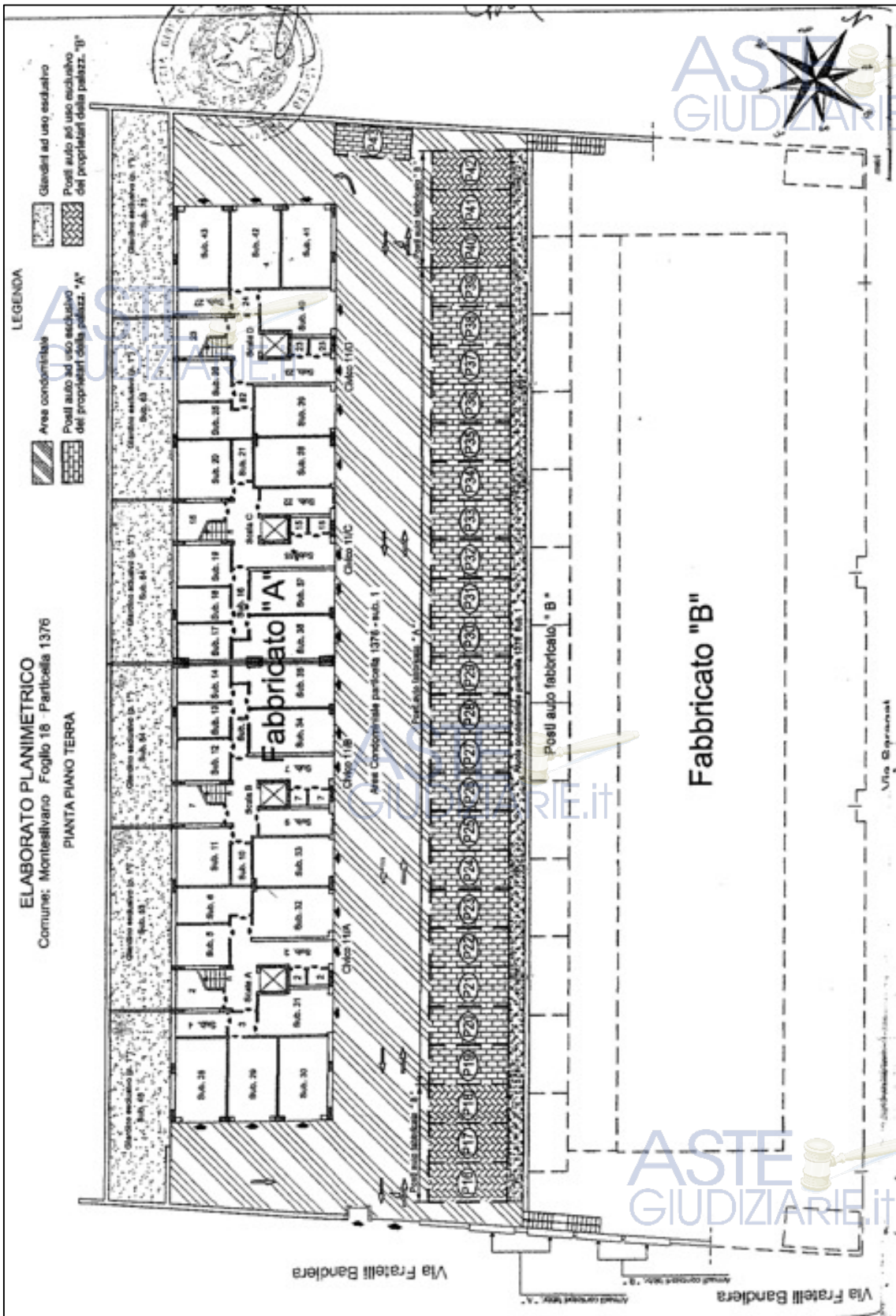
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (vedasi allegato n.8), la xxxxx acquistava dal Sig. xxxxx, procuratore speciale del Sig. xxxxx, i terreni (su cui insiste il complesso immobiliare sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera e alla Via Saragat), siti in Montesilvano e distinti al Foglio n.18 Particelle nn.1287-1288. In tale atto, **la parte venditrice dichiarava e garantiva la piena proprietà del cespite alienato**, per essere alla medesima pervenuto in forza di atto di donazione a rogito Dott. DE ANGELIS Concezio in data 11/09/1975, rep. n.49464, trascritto a Pescara il 19/09/1975 al n.4554 R.P..
- Tuttavia, dal predetto atto di donazione a rogito Notaio Concezio DE ANGELIS dell'11/09/1975 (vedansi allegati n.2.1 e n.8), si evince che **il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, "a titolo di anticipata successione, in conto di legittima e per l'eventuale supero in conto di disponibile, con espressa dispensa per tale ultima quota dagli obblighi di collazione e di imputazione nella futura successione di esso donante", **donava al proprio figlio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la nuda proprietà di alcuni immobili**, tra cui il terreno originario (Particella n.106), su cui insiste il complesso immobiliare, "**riservandosi l'usufrutto generale vitalizio dei beni donati per sé e dopo di lui a favore della Sig.ra xxxx che ha**

accettato, vita di lei natural durante, restando entrambi espressamente dispensati dal fare l'inventario e dal prestare garanzia [...].

- In data 05/07/1998 decedeva il Sigxxx (vedasi allegato n.9). Pertanto, così come indicato nella donazione, a tale data, l'usufrutto vitalizio sarebbe passato in capo alla Sig.ra xxxx **alla data della compravendita del 17/01/2007, nonché ad oggi, vivente**, così come accertato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescara che ha rilasciato relativo certificato di residenza (vedasi allegato n.10).
- Da quanto affermato qui sopra, sembrerebbe che alla data della compravendita del 17/01/2007, il Sig. xxxx sarebbe risultato nudo proprietario dei beni alienati e non pieno proprietario, così come invece dichiarato.

Pertanto, relativamente a tale circostanza, trattandosi di problematica più di natura giuridica che tecnica, anche in questo caso lo scrivente si riserva di integrare e/o modificare la presente consulenza, ritenendo necessario da parte della Curatela acquisire un parere legale/notarile sulla correttezza o meno dell'atto di compravendita del 17/01/2007, ossia se il Sig. xxx xxx sarebbe correttamente risultato pieno proprietario dei beni alienati.

Si precisa che, nella presente relazione, verrà considerata la piena proprietà dei beni oggetto di stima. Nella valutazione degli immobili, tuttavia, lo scrivente terrà conto della non continuità nelle trascrizioni.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montelsivano - Lotti da n.1 a n.18
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI
Pagina 22 di 595

2.3 Relativamente all'assenza del Certificato di Agibilità su tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare

Dalla consistente documentazione urbanistica fatta visionare ed acquisita presso il Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.4), è emerso che la xxxx relativamente al fabbricato denominato "Sentiero Palazzina A" di Via F.lli Bandiera, faceva le seguenti istanze al Comune di Montesilvano al fine del rilascio del certificato di agibilità:

- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. N.49837 DEL 04/08/2009** (vedasi allegato n.4.16), relativamente ai piani terra, primo, secondo e terzo del fabbricato denominato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera.
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' (PARZIALE) PROT. N.71051 DEL 05/11/2009** (vedasi allegato n.4.20), relativamente ai n.2 sottotetti denominati "B2" (Sub. n.83) e "C3" (Sub. n.84) del fabbricato denominato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera.
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' (PARZIALE) PROT. N.52937 DEL 05/08/2010** (vedasi allegato n.4.23), relativamente al sottotetto denominato "D1" (Sub. n.85) del fabbricato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera.
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' (PARZIALE) E COMUNICAZIONE FINE DEI LAVORI PROT. N.72141 DEL 08/11/2010** (vedasi allegato n.4.25), relativamente ai n.2 sottotetti denominati "A1" (Sub. n.86) e "C2" (Sub. n.87) del fabbricato denominato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera.
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' (PARZIALE) E COMUNICAZIONE FINE DEI LAVORI PROT. N.82876 DEL 23/12/2010** (vedasi allegato n.4.30), relativamente al sottotetto denominato "A3" (Sub. n.88) del fabbricato denominato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera.
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' (PARZIALE) E COMUNICAZIONE FINE DEI LAVORI PROT. N.17514 DEL 21/03/2011** (vedasi allegato n.4.31), relativamente ai n.2 sottotetti denominati "A2" (Sub. n.89) e "D2" (Sub. n.90) del fabbricato denominato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera.

Tuttavia, a seguito di tali istanze, l'Amministrazione Comunale sospendeva tutte le suddette pratiche per l'assenza di una serie di documenti, così come descritti nelle seguenti richieste:

- **RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI PROT. N.51271 DEL 10/08/2009** (vedasi allegato n.4.17), relativamente alla richiesta certificato di agibilità del 04/08/2009. Il Responsabile del Procedimento faceva richiesta alla xxxx di documentazione integrativa per il rilascio del certificato di agibilità.
- **RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI PROT. N.76374 DEL 18/11/2009** (vedasi allegato n.4.21), relativamente alla richiesta certificato di agibilità del 05/11/2009. Il Responsabile del Procedimento, non avendo ricevuto l'integrazione di cui alla precedente richiesta del 10/08/2009, sospendeva la pratica.
- **RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI PROT. N.60070 DEL 24/08/2010** (vedasi allegato n.4.24), relativamente alla richiesta certificato di agibilità del 05/08/2010. Il Responsabile del Procedimento, non avendo ricevuto l'integrazione di cui alla precedente richiesta del 10/08/2009, sospendeva la pratica.
- **RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI PROT. N.81535 DEL 16/12/2010** (vedasi allegato n.4.29), relativamente alla richiesta certificato di agibilità del 08/11/2010. Il Responsabile del Procedimento, non avendo ricevuto l'integrazione di cui alla precedente richiesta del 10/08/2009, sospendeva la pratica.
- **RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI PROT. N.67640 DEL 26/10/2010** (vedasi allegato n.4.32), relativamente alla richiesta certificato di agibilità del 21/03/2011. Il Responsabile del Procedimento, non avendo ricevuto l'integrazione di cui alla precedente richiesta del 10/08/2009, sospendeva la pratica. Si fanno rilevare degli errori sul protocollo e sulla data del documento.

Inoltre, così come dichiarato con lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata allo scrivente dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxx

S.r.l., nell'ambito del P.U.E. Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007 (concernente la realizzazione di un complesso residenziale composto da n.2 fabbricati denominati "A" e "B"):

€102.649,28



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 24 di 595

- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008 (concernente i lavori in variante al fabbricato denominato "B"): € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.76680 del 2010 (concernente il Recupero Abitativo dei sottotetti denominati "A2" (Sub. n.89), "A3" (Sub. n.88), "B1" (Sub. n.91), "C1" (Sub. n.92) e "D2" (Sub. n.90) del fabbricato "A", sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera): € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

Pertanto, per il rilascio del Certificato di Agibilità risulta necessario integrare la documentazione richiesta e versare il suddetto importo.

2.4 Relativamente ai locali deposito/cantina di cui ai Lotti nn.2-4-6-8-11-12-14

Dai numerosi sopralluoghi effettuati presso gli immobili siti in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Residence SENTIERO – Palazzina A", **non è stato possibile visionare, nonché rilevare, alcuni dei locali deposito/cantina siti al piano terra**, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. nn.5-6-10-13-17-20-25, facenti parte dei Lotti nn.2-4-6-8-11-12-14, in quanto ad oggi inaccessibili. Pertanto, per quanto concerne la stima e i dati dimensionali, lo scrivente ha fatto riferimento, per analogia, ai limitrofi locali deposito/cantina già visionati, nonché alla documentazione progettuale ed alla documentazione catastale acquisita. **Una volta che tali beni risulteranno visionabili, lo scrivente integrerà e/o provvederà a modificare la presente relazione.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

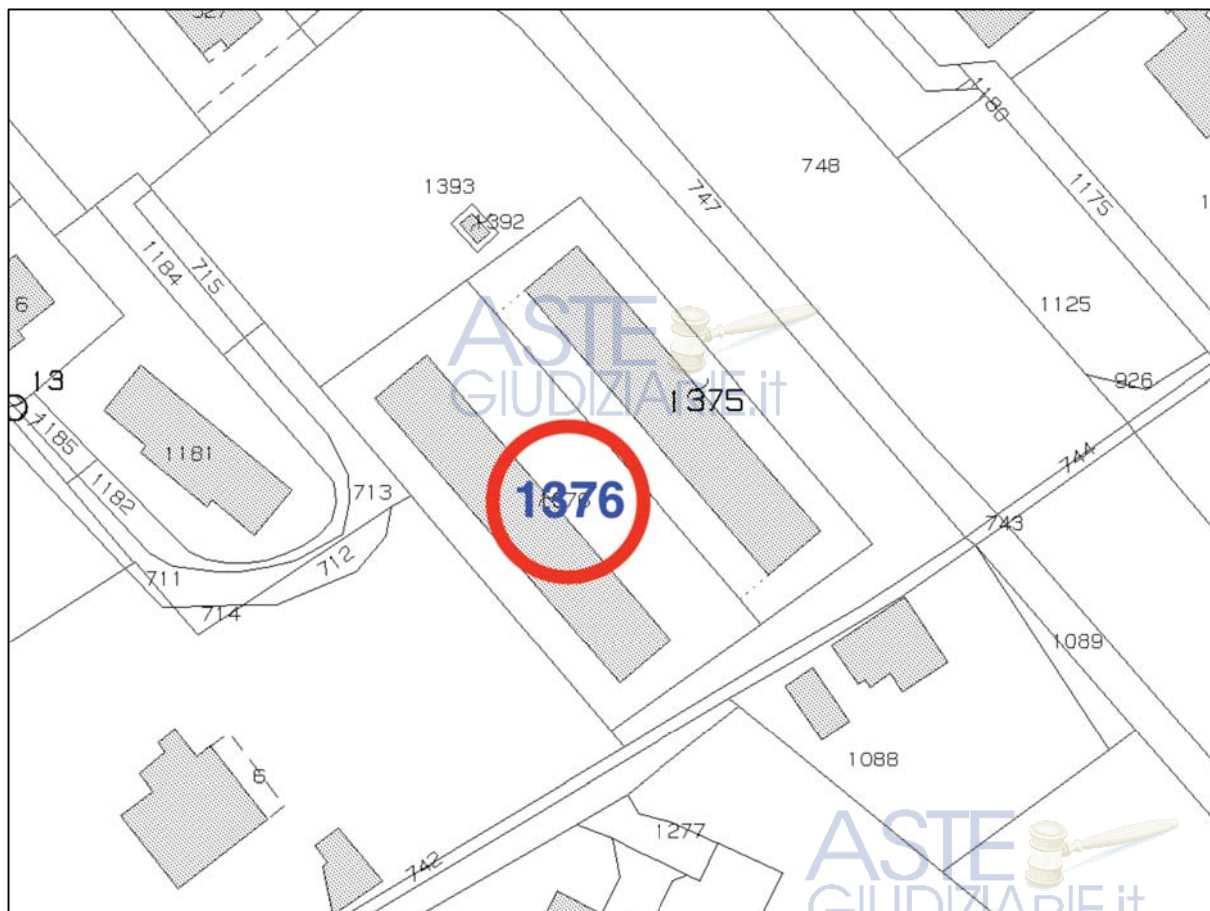
Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 25 di 595
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Elenco beni immobili siti in Montesilvano (PE) alla Via F.lli Bandiera n.11/A, n.11/B, n.11/C e n.11/D e relativa formazione dei lotti.



Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica fanno parte di un fabbricato denominato **“Condominio Residence SENTIERO – Palazzina A”**, a n.4 scale indipendenti, completamente recintato, insistente su terreno distinto presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Terreni al **Foglio n.18 Particella n.1376**, avente accessi pedonali e carrabili dalla Via F.lli Bandiera, nonché accessi pedonali dalla recinzione sul confine a nord-est, comune al fabbricato facente parte del “Condominio Residence SENTIERO – Palazzina B”, insistente su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1375.



In particolare, i beni costituiscono i seguenti lotti:



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

LOTTO N.1 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44 e Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.4, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.31.

LOTTO N.2 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.2, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.1, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5.

LOTTO N.3 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.4, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.47 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P19.

LOTTO N.4 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.2, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6.

LOTTO N.5 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.91, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.3, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.30, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.9 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P20.

LOTTO N.6 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10.

LOTTO N.7 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.4, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.12 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P28.

LOTTO N.8 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.5, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13.

LOTTO N.9 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.3, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55 e Locale autorimessa sito al piano terra, Scala D, contraddistinto con il numero interno n.16, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43.

LOTTO N.10 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.4, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.56.

LOTTO N.11 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.7, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.69, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.17, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.17.

LOTTO N.12 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.10, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.92 (ex Sub. n.72) e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terra, contraddistinto con

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 28 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il numero interno n.10, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.20.

LOTTO N.13 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.5, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.67 e Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.10, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.37.

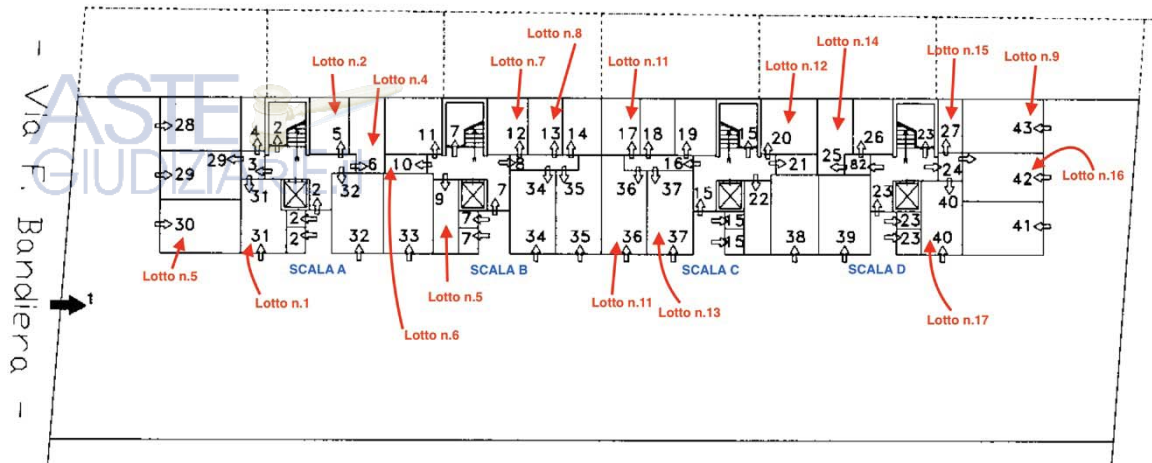
LOTTO N.14 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.11, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25.

LOTTO N.15 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.5, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.78 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.27 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P34.

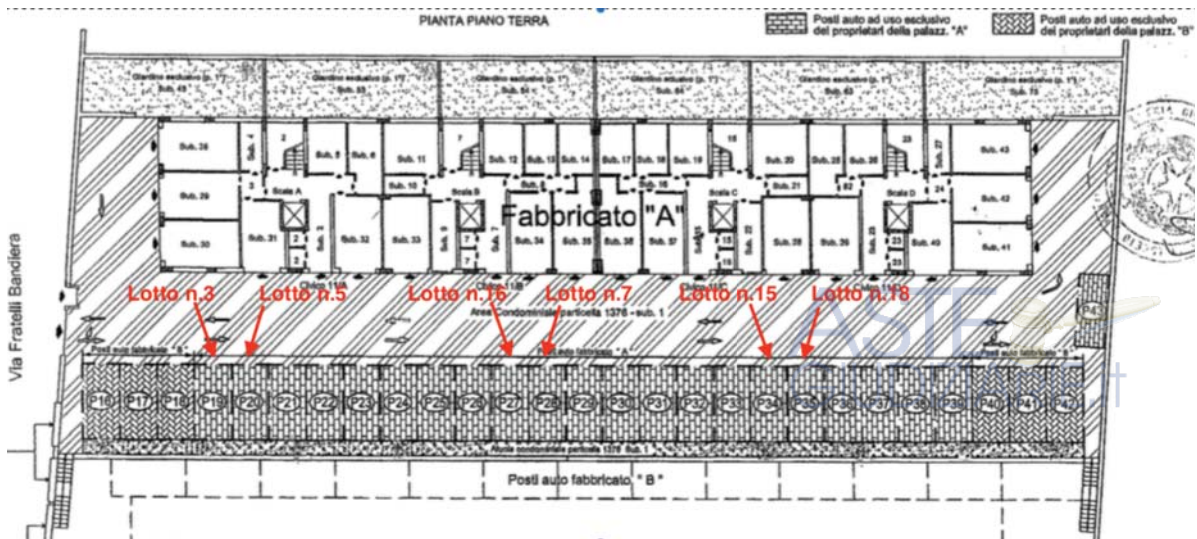
LOTTO N.16 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.7, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.90 (ex Sub. n.80), Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.15, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.42 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P27.

LOTTO N.17 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.6, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.79 e Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.13, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.40.

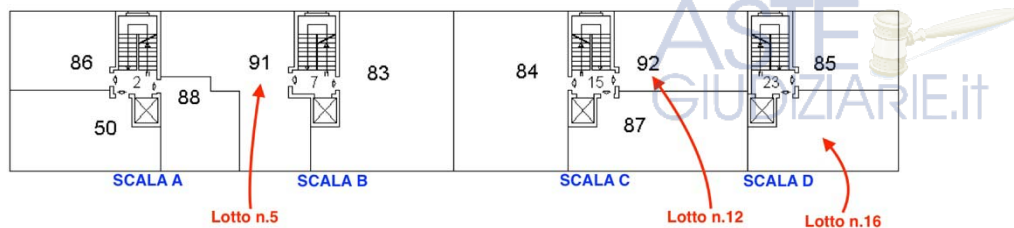
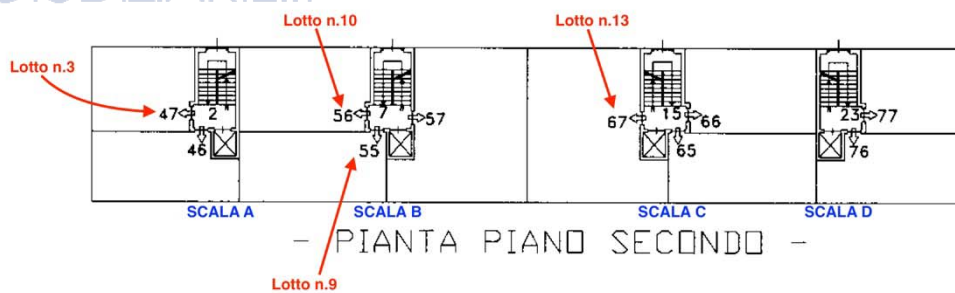
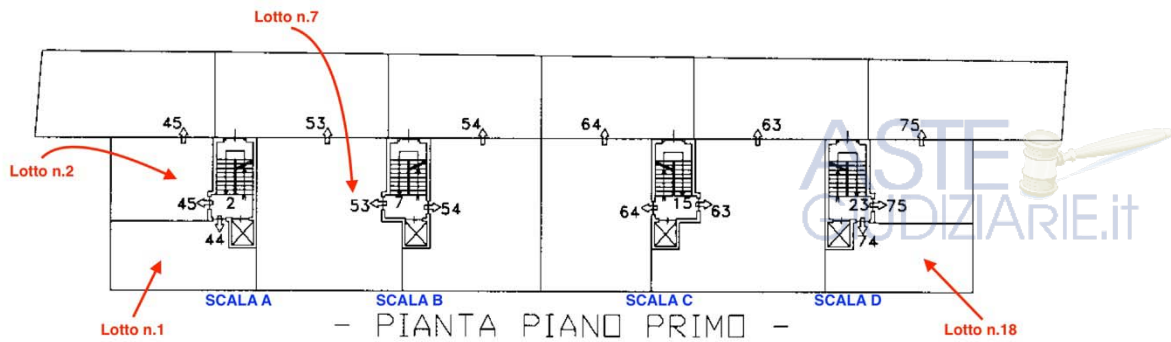
LOTTO N.18 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.74 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P35.



- PIANTA PIANO TERRA -



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
 G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
 Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18
 Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
 G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
 Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotti da n.1 a n.18
 Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

4. LOTTO N° 1 – Appartamento per civile abitazione, al piano primo, Scala A, contraddistinto con il numero interno n.1 e Locale autorimessa sito al piano terra, Scala A, contraddistinto con il numero interno n.4.

4.1. Descrizione

4.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxxx

, con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxx

per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti

presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.31 e n.44, ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/A, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

4.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.1.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	31	1	C/6	5	13 MQ	16 MQ	€ 42,97	TERRA	-	-
18	1376	44	1	A/2	2	3 VANI	56 MQ	€ 216,91	PRIMO	1	A

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 32 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al**

corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
					1287	3.550	1287	2.034					746	7.100	106	12.970
18	1376	2.013	1376	2.013	1288	SOPPRESSA	1288	1.516	1200	7.100	1200	4.100				

4.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.31:

Corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.30), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.29), disimpegno comune al vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.3), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), vano ascensore - scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locali tecnici (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.1.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.44:

Vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), vano ascensore – scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.1.).

4.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 81,30mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 71,70mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), presentante accessi dal vano scala A, parzialmente disimpegnato, nonché da corte comune scoperta, sul lato nord-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 14,75mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 13,00mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.31, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13mq., Superficie Catastale 16mq., Rendita € 42,97, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 216,91, Piano 1, Interno 1, Scala A, del Comune di Montesilvano.

4.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.31) avviene dalla suddetta area scoperta (Sub. n.1), nonché dal vano scala condominiale (Sub. n.2), in parte disimpegnato.

L'accesso all'appartamento al piano primo (Sub. n.44), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.2).

4.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.31:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.4	14,75	1,00	14,75	12,95	2,40
TOTALE	14,75		14,75	12,95	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 35 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.1	46,50	1,00	46,50	39,50	2,70
Appartamento al piano primo Scala A (balcone) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano primo Scala A (balcone) oltre i 25mq.	9,80	0,10	0,98	7,20	
TOTALE	81,30		54,98	71,70	

4.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune

	porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona, a norma
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante, in metallo e in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma

<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 38 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla EURO PIEMME S.r.l., nell'ambito del P.U.E. Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):
 - a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
 - b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
 - c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Gli immobili oggetto del presente Lotto presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Le planimetrie catastali risultano conformi rispetto allo stato attuale dei luoghi.

4.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 57 di 595

4.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
1	18	1376	31	C/6	Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.4	TERRA	1,43	4,46	€ 76,49
			44	A/2	Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.1	PRIMO	23,87	97,01	€ 2.116,72
TOTALE INSOLUTI									€ 2.193,21

4.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

4.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

4.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'"Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale" dell'Agenzia del Territorio, il periodico "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano primo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo "Caratteristiche costruttive principali", delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo "Regolarità amministrativa", nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.31	Sub. n.44
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,96
Coeff. per la dimensione	1,00	1,20
Coeff. per la destinazione d'uso	0,75	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,99	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,54	0,81

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.4	14,75	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 13.540,50	€ 13.550,00
Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.1	54,98	€ 1.700,00	0,81	€ 1.377,00	100	€ 75.707,46	€ 75.700,00
TOTALE	69,73					€ 89.247,96	€ 89.250,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°1 è pari ad € 89.250,00 (diconsi Euro ottantanovemiladuecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 60 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. LOTTO N° 2 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.2 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.1.

5.1. Descrizione

5.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxxx

, con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I.

01536030685, **per l'intero (1/1) della piena proprietà**, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.5 e n.45, ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/A, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

5.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.2.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	5	1	C/2	1	9 MQ	12 MQ	€ 45,09	TERRA	-	-
18	1376	45	1	A/2	2	2 VANI	48 MQ	€ 144,61	PRIMO	2	A

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

5.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.5:

Vano scala A su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.2.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.45:

Vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44), appartamento per civile

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 62 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.2.).



5.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (Palazzina A) della scala A, contraddistinto con il numero interno 2 (due), composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, corte esclusiva, presentante esposizione a sud-ovest e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 91,95mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 84,60mq..
- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno), presentante accesso dal vano scala A, avente superficie lorda pari a circa 10,10mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 8,80mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9mq., Superficie Catastale 12mq., Rendita € 45,09, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2vani, Superficie Catastale 48mq., Rendita € 144,61, Piano 1, Interno 2, Scala A, del Comune di Montesilvano.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 63 di 595

5.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.5) avviene dal vano scala condominiale (Sub. n.2).

L'accesso all'appartamento al piano primo (Sub. n.45), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.2).

5.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati, in parte, da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala A, interno n.1	10,10	1,00	10,10	8,80	2,40
TOTALE	10,10		10,10	8,80	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.2	36,00	1,00	36,00	30,20	2,70
Appartamento al piano primo Scala A (balcone) fino a 25mq.	18,25	0,30	5,48	17,40	
Appartamento al piano primo Scala A (balcone) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
Appartamento al piano primo Scala A (corte esclusiva) fino alla superficie dell'unità immobiliare	36,00	0,10	3,60	37,00	
Appartamento al piano primo Scala A (corte esclusiva) oltre la superficie dell'unità immobiliare	1,70	0,02	0,03	0,00	
TOTALE	91,95		45,11	84,60	

5.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; angolo cottura parzialmente rivestito

<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • risulta realizzato un tramezzo, senza alcuna autorizzazione, a divisione del monolocale • in corrispondenza del divisorio risulta assente il serramento interno • la corte esterna non risulta pavimentata.

Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile, non visionato)

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

5.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxxx., nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e l'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. Tuttavia, per analogia con gli altri locali cantina/deposito dallo scrivente visionati, si ipotizza possa presentare lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.

L'appartamento per civile abitazione presenta lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Inoltre, relativamente a quest'ultimo bene (vedasi figura dove sono state indicate approssimativamente le principali difformità): è stato realizzato un tramezzo, a divisione del monolocale, senza alcuna autorizzazione; la corte esterna ha superficie maggiore di quella indicata nell'elaborato progettuale; il balcone ha superficie inferiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale.

Si precisa che tale tramezzo dovrà essere necessariamente rimosso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

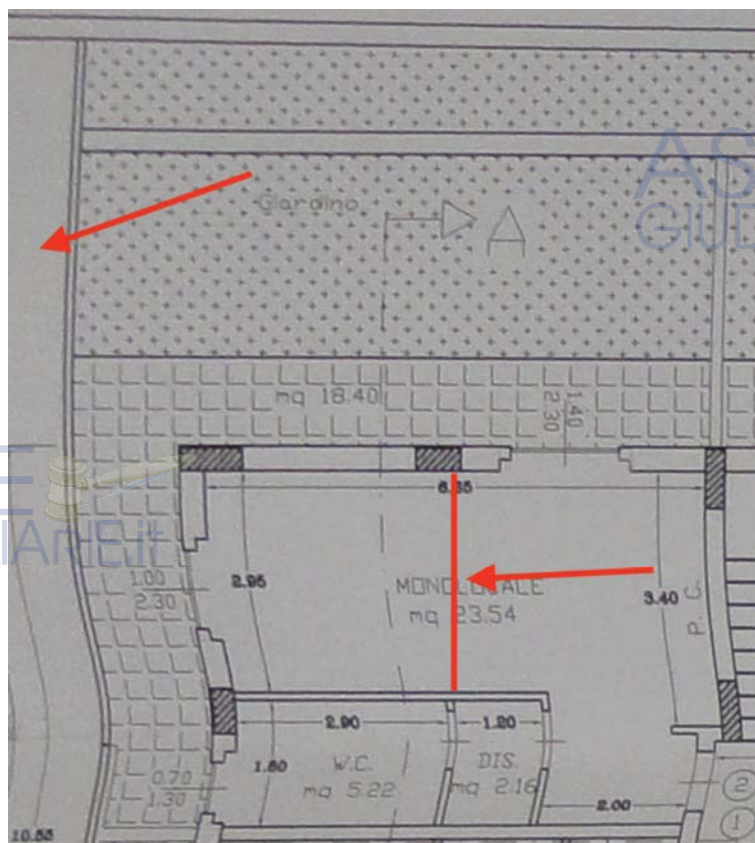
Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 86 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e la relativa planimetria catastale nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, a causa della realizzazione del tramezzo a divisione del monolocale.

5.8. Disponibilità dei beni

L'appartamento per civile abitazione risulta occupato da terzi senza alcun titolo trascritto. Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

5.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 87 di 595

SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
2	18	1376	5	C/2	Cantina al piano terra, Scala A, interno n.1	TERRA	0,52	1,63	€ 722,05
			45	A/2	Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.2	PRIMO	15,21	61,80	€ 1.487,57
TOTALE INSOLUTI									€ 2.209,62

5.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

5.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

5.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agence del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano primo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 88 di 595

del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, della rimozione del tramezzo realizzato senza alcuna autorizzazione, dell’assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell’assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.5	Sub. n.45
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,98
Coeff. per la dimensione	1,00	1,30
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,96
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	0,98
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,14	0,85

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala A, interno n.1	10,10	€ 1.700,00	0,14	€ 238,00	100	€ 2.403,80	€ 2.400,00
Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.2	45,11	€ 1.700,00	0,85	€ 1.445,00	100	€ 65.182,51	€ 65.200,00
TOTALE	55,21					€ 67.586,31	€ 67.600,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°2 è pari ad € 67.600,00 (diconsi Euro sessantasettemilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 90 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. LOTTO N° 3 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.4 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P19.

6.1. Descrizione

6.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxxxx

con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I.

01536030685, per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.47, oltre all'uso esclusivo di posto auto scoperto, non censito catastalmente, denominato P19 da planimetria allegata al regolamento di condominio, insistente su area comune distinta al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1 (bene comune non censibile, corte a tutti i subalterni), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

6.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.3.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	47	1	A/2	2	2 VANI	46 MQ	€ 144,61	SECONDO	4	A

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxxxx



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 91 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il posto auto scoperto non risulta autonomamente censito catastalmente.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

6.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P19:

Posto auto scoperto P18, posto auto scoperto P20, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1, n.1.3 e n.5).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.47:



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 92 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.46), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.3.).

6.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) della scala A, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a sud-ovest e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 63,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 55,30mq..

A tale bene risulta compreso l'uso esclusivo di posto auto scoperto, denominato P19 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.47, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 46mq., Rendita € 144,61, Piano 2, Interno 4, Scala A, del Comune di Montesilvano.

Il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

6.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1), su cui insiste il posto auto scoperto, avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'appartamento al piano secondo (Sub. n.47), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.2).

6.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Posto auto scoperto denominato P19

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Posto auto scoperto n.19	11,00	1,00	11,00	10,50	0,00
TOTALE	11,00		11,00	10,50	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.47:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano secondo, Scala A, interno n.4	35,90	1,00	35,90	30,00	2,71
Appartamento al piano secondo Scala A (balcone) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano secondo Scala A (balcone) oltre i 25mq.	2,50	0,10	0,25	0,30	
TOTALE	63,40		43,65	55,30	

6.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc

<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, citofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • risulta realizzato un tramezzo, senza alcuna autorizzazione, a divisione del monolocale

Relativamente al posto auto scoperto

<i>Pavimentazione:</i>	con masselli grigio cemento, grigliati e drenanti, e tappi colorati in rosso per delimitare i posti
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	ad ogni posto auto è indicato il relativo numero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 96 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxxxx, nell'ambito del P.U.E.

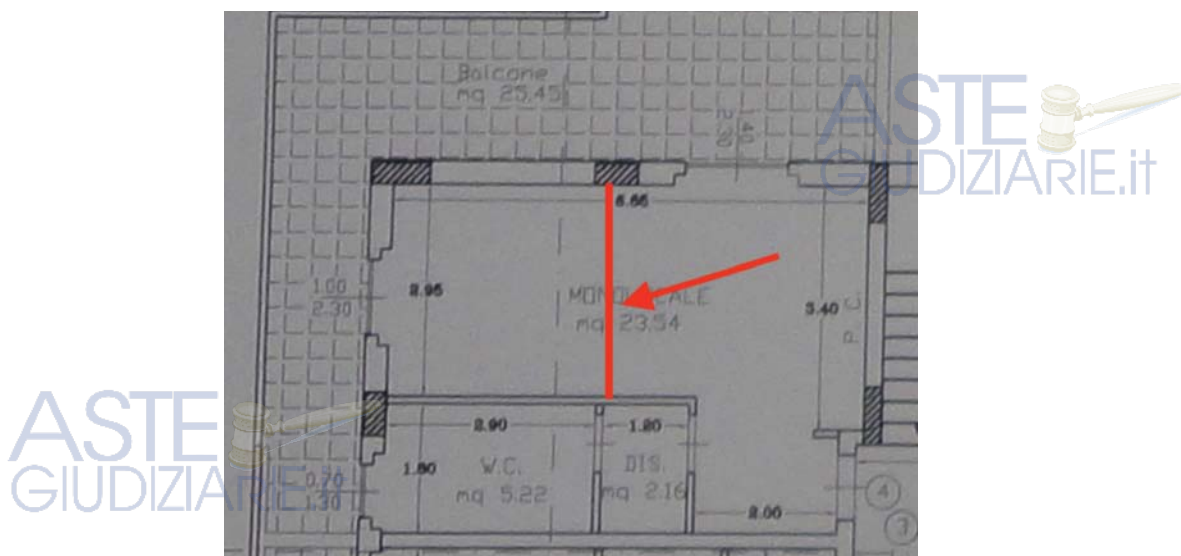
Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Il posto auto scoperto risulta conforme rispetto all'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. L'appartamento al piano secondo presenta lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori o pressoché uguali al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Inoltre, è stato realizzato un tramezzo, a divisione del monolocale, senza alcuna autorizzazione (vedasi figura dove è stata indicata approssimativamente la principale difformità).

Si precisa che tale tramezzo dovrà necessariamente essere rimosso.



- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il posto auto non risulta censito catastalmente. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, a causa della realizzazione del tramezzo a divisione del monocale.

6.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

6.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
3	18	1376	47	A/2	Appartamento al piano secondo, Scala A, interno n.4	SECONDO	16,33	85,52	€ 1.890,58
			X	X	Posto auto scoperto n.19	TERRA	0,12	0,00	€ 4,87
TOTALE INSOLUTI									€ 1.895,45

6.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.



6.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

6.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano primo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, della rimozione del tramezzo realizzato senza alcuna autorizzazione, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, dell'uso esclusivo del posto auto, nonché della disponibilità dei beni. Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 117 di 595

adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.47	Posto auto n.19
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	0,90	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	0,98	1,00
Coeff. per la dimensione	1,30	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	1,00	0,30
Coeff. per la cessione della non piena proprietà	1,00	0,70
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	1,00
Coeff. per le difformità riscontrate	0,96	1,00
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,96	0,99
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,78	0,16

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Appartamento al piano secondo, Scala A, interno n.4	43,65	€ 1.700,00	0,78	€ 1.326,00	100	€ 57.879,90	€ 57.900,00
Posto auto scoperto n.19	11,00	€ 1.700,00	0,16	€ 272,00	100	€ 2.992,00	€ 3.000,00
TOTALE	54,65					€ 60.871,90	€ 60.900,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°3 è pari ad € 60.900,00 (diconsi Euro sessantamilanovecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016


 L'Ausiliare della Curatela
 Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 118 di 595

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. LOTTO N° 4 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/A della Scala A, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.2.



7.1. Descrizione

7.1.1. Proprietà oggetto di vendita: zzz

, con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. zzzz

, per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto

presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6, ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/A, facente parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

7.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.4.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	6	1	C/2	1	10 mq	13 MQ	€ 50,10	TERRA	-	-

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Intestazione catastale dzxxx _____

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.4

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 119 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

7.1.3. Confinanti:

Vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.11), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.32), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.4.).

7.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.4

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 120 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala A, avente superficie lorda pari a circa 11,80mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 10,30mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10mq., Superficie Catastale 13mq., Rendita € 50,10, Piano T, del Comune di Montesilvano.

7.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.6) avviene dal vano scala condominiale (Sub. n.2).

7.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati presso gli altri locali cantina/deposito visionati, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala A, interno n.2	11,80	1,00	11,80	10,30	2,40
TOTALE	11,80		11,80	10,30	

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.4

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 121 di 595

7.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile, non visionato)

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

7.8. Disponibilità del bene

Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

7.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
4	18	1376	6	C/2	Cantina al piano terra, Scala A, interno n.2	TERRA	0,61	1,9	€ 52,69

TOTALE INSOLUTI € 52,69

7.10. Convenzione matrimoniale

Il bene non risulta posseduto da persona fisica.

7.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

L'immobile risulta intestato a soggetto I.V.A. e realizzato dallo stesso.



7.12. Valutazione dell'immobile

Criterio di stima: Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando l'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica del bene, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra, via secondaria), dell'età del fabbricato e del bene (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione del bene e del fabbricato di cui lo stesso fa parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle lievi difformità a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità del bene.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.4

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 143 di 595

adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):



	Sub. n.6
Coeff. età/stato/qualità	0,80
Coeff. di piano	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00
COEFF. TOTALE	0,15

Il valore dell'immobile è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario raggugliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala A, interno n.2	11,80	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 3.009,00	€ 3.000,00
TOTALE	11,80					€ 3.009,00	€ 3.000,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°4 è pari ad € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.4

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 144 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. LOTTO N° 5 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.9, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.3, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P20.

8.1. Descrizione

8.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxx, **per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente** distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.9, n.30 e n.91, oltre all'**uso esclusivo** di posto auto scoperto, non censito catastalmente, denominato P20 da planimetria allegata al regolamento di condominio, insistente su area distinta al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1 (bene comune non censibile, corte a tutti i subalterni), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

8.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.5.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	9	1	C/2	1	8 mq	10 MQ	€ 40,08	TERRA	-	-
18	1376	30	1	C/6	5	16 mq	20 MQ	€ 52,89	TERRA	-	-

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

18	1376	91	1	A/2	1	4 VANI	78 MQ	€ 247,90	QUARTO	9	B
----	------	----	---	-----	---	--------	-------	----------	--------	---	---

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili:



xxxIndirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Le planimetrie catastali relative ai Subb. n.9 e n.30 venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

La planimetria catastale relativa al Sub. n.91 (ex Sub. n.61) veniva presentata in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272478, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili distinti ai Subb. n.9 e n.30 venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il Sub. n.91 proviene dal Sub. n.61, a seguito di variazione di destinazione d'uso del 28/09/2011, da locale deposito ad appartamento per civile abitazione. A sua volta, il Sub. n.61 veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il posto auto scoperto non risulta autonomamente censito catastalmente.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 146 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

8.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P20:

Posto auto scoperto P19, posto auto scoperto P21, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1, n.1.5 e n.5).

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.9:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locali tecnici condominiali (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.33), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.5.).

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.30:

Corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.29), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.31), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.5.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.91:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.83), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.88), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.5.).



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 147 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 9 (nove) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 107,70mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 96,90mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 3 (tre), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato sud-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 19,10mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 16,40mq..
- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, avente superficie lorda pari a circa 8,90mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,60mq..

A tali beni risulta compreso l'uso esclusivo di posto auto scoperto, denominato P20 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.9, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8mq., Superficie Catastale 10mq., Rendita € 40,08, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.30, Zona Cens. 1,

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 148 di 595

Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 20mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.91, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4vani, Superficie Catastale 78mq., Rendita € 247,90, Piano 4, Interno 9, Scala B, del Comune di Montesilvano.

Il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

8.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1), su cui insiste il posto auto scoperto, avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.9) avviene dal vano scala B (Sub. n.7).

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.30) avviene dalla suddetta corte comune scoperta (Sub. n.1).

L'accesso all'appartamento al piano quarto (Sub. n.91), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.7).

8.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.9:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala B	8,90	1,00	8,90	7,60	2,40
TOTALE	8,90		8,90	7,60	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.30:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.3	19,10	1,00	19,10	16,40	2,40
TOTALE	19,10		19,10	16,40	

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Posto auto scoperto n.20	11,00	1,00	11,00	10,50	0,00
TOTALE	11,00		11,00	10,50	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.91 (ex Sub. n.61):

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano quarto, Scala B, interno n.9	67,70	1,00	67,70	59,20	min 2,00(sopratrave) e 1,70(sottotrave) max 3,36(sopratrave) e 3,01(sottotrave)
Appartamento al piano quarto Scala B (balcone a nord-est) fino a 25mq.	12,75	0,30	3,83	12,00	
Appartamento al piano quarto Scala B (balcone a nord-est) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
Appartamento al piano quarto Scala B (balcone a sud-ovest) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano quarto Scala B (balcone a sud-ovest) oltre i 25mq.	2,25	0,10	0,23	0,70	
TOTALE	107,70		79,25	96,90	

8.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	pareti intonacate e tinteggiate; soffitti in legno a vista; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera e persiane
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 151 di 595

<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • assenza della Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico • assenza della Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico/termico

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante, in metallo
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	sottotraccia
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al locale cantina

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
-----------------------------------	--------------------------

<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	sottotraccia
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al posto auto scoperto

<i>Pavimentazione:</i>	con masselli grigio cemento, grigliati e drenanti, e tappi colorati in rosso per delimitare i posti
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	ad ogni posto auto è indicato il relativo numero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 153 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

8.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano quarto, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, dell'uso esclusivo del posto auto, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 174 di 595

	Sub. n.9	Sub. n.30	Sub. n.91	Posto auto n.20
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	1,00	0,70	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	1,00	0,96	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00	1,00	1,10	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20	0,75	1,00	0,30
Coeff. per la cessione della non piena proprietà	1,00	1,00	1,00	0,70
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99	0,98	1,00
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98	0,99	0,96	0,99
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97	0,94	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00	0,99	1,00
COEFF. TOTALE	0,14	0,54	0,49	0,15

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala B	8,90	€ 1.700,00	0,14	€ 238,00	100	€ 2.118,20	€ 2.100,00
Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.3	19,10	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 17.533,80	€ 17.550,00
Appartamento al piano quarto, Scala B, interno n.9	79,25	€ 1.700,00	0,49	€ 833,00	100	€ 66.015,25	€ 66.000,00
Posto auto scoperto n.20	11,00	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.805,00	€ 2.800,00
TOTALE	118,25					€ 88.472,25	€ 88.450,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°5 è pari ad € 88.450,00 (diconsi Euro ottantottomilaquattrocentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 175 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. LOTTO N° 6 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra.



9.1. Descrizione

9.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxx
xxx per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10, ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/B, facente parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

9.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.6.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	10	1	C/2	1	3 mq	4 MQ	€ 15,03	TERRA	-	-

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Intestazione catastale degli immobili:

EURO PIEMME S.r.l.

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11



La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.6

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 176 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

9.1.3. Confinanti:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.11), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.33), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.6.).

9.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, avente superficie lorda pari a circa 3,85mq., nonché superficie

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.6

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 177 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calpestabile pari a circa 3,40mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3mq., Superficie Catastale 4mq., Rendita € 15,03, Piano T, del Comune di Montesilvano.

9.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina avviene dal vano scala B (Sub. n.7).

9.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati presso gli altri locali cantina/deposito visionati, in parte, da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala B	3,85	1,00	3,85	3,40	2,40
TOTALE	3,85		3,85	3,40	

9.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile, non visionato)

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

9.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla EURO PIEMME S.r.l., nell'ambito del P.U.E. Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):
 - a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
 - b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
 - c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)

9.8. Disponibilità del bene

Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

9.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
6	18	1376	10	C/2	Cantina al piano terra, Scala B	TERRA	0,2	0,37	€ 10,89

TOTALE INSOLUTI € 10,89

9.10. Convenzione matrimoniale

Il bene non risulta posseduto da persona fisica.

9.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

L'immobile risulta intestato a soggetto I.V.A. e realizzato dallo stesso.



9.12. Valutazione dell'immobile

Criterio di stima: Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando l'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica del bene, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra, via secondaria), dell'età del fabbricato e del bene (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione del bene e del fabbricato di cui lo stesso fa parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle lievi difformità a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità del bene.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.6

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 200 di 595

adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.10
Coeff. età/stato/qualità	0,80
Coeff. di piano	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00
COEFF. TOTALE	0,15

Il valore dell'immobile è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario raggugliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala B	3,85	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 981,75	€ 1.000,00
TOTALE	3,85					€ 981,75	€ 1.000,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°6 è pari ad € 1.000,00 (diconsi Euro mille/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.6

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. LOTTO N° 7 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.4 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P28.

10.1. Descrizione

10.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxx per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.12 e n.53, oltre all'uso esclusivo di posto auto scoperto, non censito catastalmente, denominato P28 da planimetria allegata al regolamento di condominio, insistente su area comune distinta al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1 (bene comune non censibile, corte a tutti i subalterni), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

10.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.7.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	12	1	C/2	1	9 mq	12 MQ	€ 45,09	TERRA	-	-
18	1376	53	1	A/2	2	5,5 VANI	118 MQ	€ 397,67	PRIMO	1	B

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.7

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 202 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Grazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il posto auto scoperto non risulta autonomamente censito catastalmente.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti			
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	da Fraz. del 21/03/2008		da Variaz. del 21/03/2008		da Fraz. del 20/10/2006		da Variaz. del 20/10/2006		da Fraz. del 13/05/2004		da Fraz. del 21/05/1980		da impianto meccan.	
			Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

10.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P28:

Posto auto scoperto P27, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P29, salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1, n.1.7. e n.5).

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.12:

Vano scala B su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13), disimpegno comune al vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.8), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.7.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.53:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.54), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.7.).

10.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala B, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 balconi a livello e corte esclusiva, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 170,20mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 155,35mq..
- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, parzialmente disimpegnato, contraddistinto con il numero interno

4 (quattro), avente superficie lorda pari a circa 10,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 8,90mq..

A tali beni risulta compreso l'uso esclusivo di posto auto scoperto, denominato P28 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.12, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9mq., Superficie Catastale 12mq., Rendita € 45,09, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5vani, Superficie Catastale 118mq., Rendita € 397,67, Piano 1, Interno 1, Scala B, del Comune di Montesilvano.

Il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

10.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1), su cui insiste il posto auto scoperto, avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.12) avviene dal vano scala B (Sub. n.7), parzialmente disimpegnato (Sub. n.8).

L'accesso all'appartamento al piano primo (Sub. n.53), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.7).

10.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento

acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.12:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala B, interno n.4	10,60	1,00	10,60	8,90	2,39
TOTALE	10,60		10,60	8,90	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano primo, Scala B, interno n.1	99,00	1,00	99,00	87,40	2,70
Appartamento al piano primo Scala B (balcone a sud-ovest) fino a 25mq.	14,50	0,30	4,35	14,30	
Appartamento al piano primo Scala B (balcone a sud-ovest) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
Appartamento al piano primo Scala B (balcone a nord-est) fino a 25mq.	22,80	0,30	6,84	21,50	
Appartamento al piano primo Scala B (balcone a nord-est) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
Appartamento al piano primo Scala B (corte esclusiva a sud-ovest) fino alla superficie dell'unità immobiliare	33,90	0,10	3,39	32,15	
Appartamento al piano primo Scala B (corte esclusiva a sud-ovest) oltre la superficie dell'unità immobiliare	0,00	0,02	0,00	0,00	
TOTALE	170,20		113,58	155,35	

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Posto auto scoperto n.28	11,00	1,00	11,00	10,50	0,00
TOTALE	11,00		11,00	10,50	

10.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	pareti intonacate e tinteggiate; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)

<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona, a norma
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • sono stati realizzati tramezzi, a divisione del vano ingresso/soggiorno/cucina, senza alcuna autorizzazione

Relativamente al locale cantina

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	sottotraccia
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al posto auto scoperto

<i>Pavimentazione:</i>	con masselli grigio cemento, grigliati e drenanti, e tappi colorati in rosso per delimitare i posti
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista

<i>Particolarità da segnalare:</i>	ad ogni posto auto è indicato il relativo numero
------------------------------------	--



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.7

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 209 di 595
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

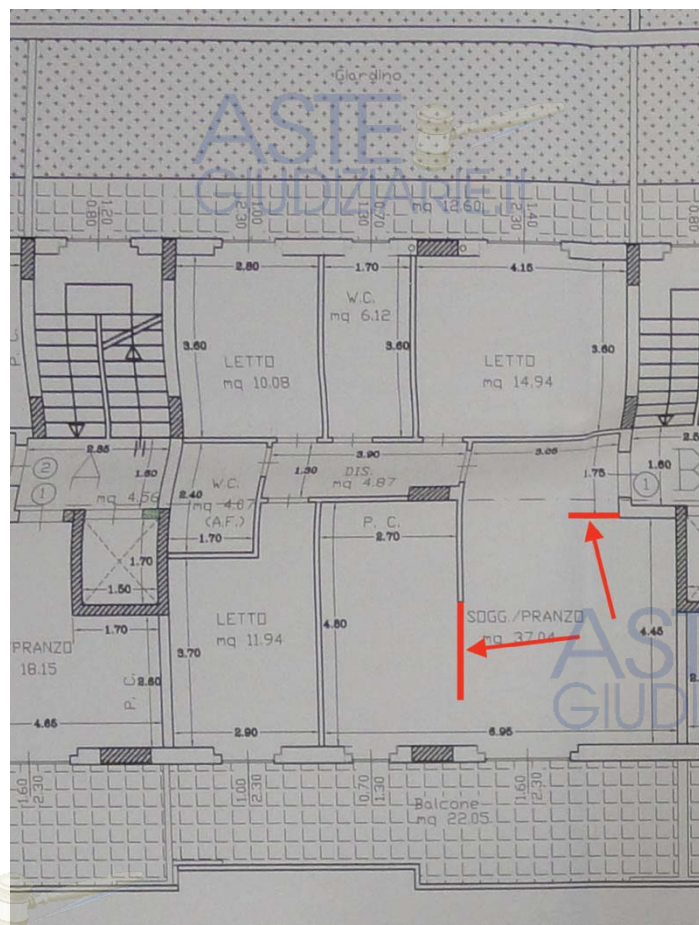
- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dall'xxxx, nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presente
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Il posto auto scoperto risulta conforme rispetto agli elaborati progettuali allegati alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Il locale cantina/deposito e l'appartamento al piano primo presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Inoltre, sono stati realizzati tramezzi, a divisione del vano ingresso/soggiorno/cucina, senza alcuna autorizzazione (vedasi figura dove sono state indicate approssimativamente le principali difformità).



- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il posto auto non risulta censito catastalmente. La planimetria relativa al locale cantina/deposito risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, a causa della realizzazione dei tramezzi a divisione del vano ingresso/soggiorno/cucina.

10.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

10.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
7	18	1376	12	C/2	Cantina al piano terra, Scala B, interno n.4	TERRA	0,52	1,63	€ 722,05
			53	A/2	Appartamento al piano primo, Scala B, interno n.1	PRIMO	0,53	0,98	€ 27,04
			X	X	Posto auto scoperto n.28	TERRA	0,12	0,00	€ 103,71
TOTALE INSOLUTI									€ 852,80

10.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

10.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

10.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano primo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, dell'uso esclusivo del posto auto, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.12	Sub. n.53	Posto auto n.28
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	1,00	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,96	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00	1,00	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20	1,00	0,30
Coeff. per la cessione della non piena proprietà	1,00	1,00	0,70
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,96	1,00
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98	0,96	0,99
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,15	0,65	0,15

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala B, interno n.4	10,60	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.703,00	€ 2.700,00
Appartamento al piano primo, Scala B, interno n.1	113,58	€ 1.700,00	0,65	€ 1.105,00	100	€ 125.505,90	€ 125.500,00
Posto auto scoperto n.28	11,00	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.805,00	€ 2.800,00
TOTALE	135,18					€ 131.013,90	€ 131.000,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°7 è pari ad € 131.000,00 (diconsi Euro centotrentunomila/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE GIUDIZIARIE.it
L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.7

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 231 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. LOTTO N° 8 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/B della Scala B, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.5.



11.1. Descrizione

11.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxx, per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13, ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/B, facente parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

11.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.8.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	13	1	C/2	1	7 mq	9 MQ	€ 35,07	TERRA	-	-

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.8

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 232 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

11.1.3. Confinanti:

Disimpegno comune al vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.8), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.12), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.14), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.8.).

11.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici

completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 8,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,40mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7mq., Superficie Catastale 9mq., Rendita € 35,07, Piano T, del Comune di Montesilvano.

11.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina avviene dal vano scala B (Sub. n.7), parzialmente disimpegnato (Sub. n.8).

11.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati presso gli altri locali cantina/deposito visionati, in parte, da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala B, interno n.5	8,60	1,00	8,60	7,40	2,40
TOTALE	8,60		8,60	7,40	

11.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)

<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.
------------------------------------	--

Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile, non visionato)

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.8

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 236 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxx, nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e l'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. Tuttavia, per analogia con gli altri locali cantina/deposito dallo scrivente visionati, si ipotizza possa presentare lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e la relativa planimetria catastale nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

11.8. Disponibilità del bene

Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

11.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
8	18	1376	13	C/2	Cantina al piano terra, Scala B, interno n.5	TERRA	0,44	0,82	€ 22,49

TOTALE INSOLUTI € 22,49

11.10. Convenzione matrimoniale

Il bene non risulta posseduto da persona fisica.

11.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

L'immobile risulta intestato a soggetto I.V.A. e realizzato dallo stesso.

11.12. Valutazione dell'immobile

Criterio di stima: Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando l'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica del bene, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra, via secondaria), dell'età del fabbricato e del bene (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione del bene e del fabbricato di cui lo stesso fa parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle lievi difformità a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità del bene.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.8

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 256 di 595

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.13
Coeff. età/stato/qualità	0,80
Coeff. di piano	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoliti	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00
COEFF. TOTALE	0,15

Il valore dell'immobile è:

Immobilie	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala B, interno n.5	8,60	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.193,00	€ 2.200,00
TOTALE	8,60					€ 2.193,00	€ 2.200,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°8 è pari ad € 2.200,00 (diconsi Euro duemiladuecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

12. LOTTO N° 9 – Appartamento per civile abitazione, al piano secondo, Scala B, contraddistinto con il numero interno n.3 e Locale autorimessa sito al piano terra, Scala D, contraddistinto con il numero interno n.16.

12.1. Descrizione

12.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxxxx

, con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxxxx, per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.43 e n.55, ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n. 1287 e n.1288).

12.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.9.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	43	1	C/6	5	16 mq	20 MQ	€ 52,89	TERRA	-	-
18	1376	55	1	A/2	2	3 VANI	63 MQ	€ 216,91	SECONDO	3	B

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

12.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.43:

Corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.42), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.27), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.9.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.55:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella

n.1376 Sub. n.46), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.56), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.57), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.9.).

12.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 3 (tre) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a nord-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 74,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 66,75mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 16 (sedici), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato nord-ovest del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 18,00mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 16,00mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 20mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 63mq., Rendita € 216,91, Piano 2, Interno 3, Scala B, del Comune di Montesilvano.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 260 di 595

12.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.43) avviene dalla suddetta area scoperta (Sub. n.1).

L'accesso all'appartamento al piano secondo (Sub. n.55), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.7).

12.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.16	18,00	1,00	18,00	16,00	2,41
TOTALE	18,00		18,00	16,00	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.3	51,50	1,00	51,50	45,25	2,71
Appartamento al piano secondo Scala B (balcone a nord-est) fino a 25mq.	22,90	0,30	6,87	21,50	
Appartamento al piano secondo Scala B (balcone a nord-est) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
TOTALE	74,40		58,37	66,75	

12.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 261 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc

<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona, a norma
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati, ad eccezione della parete lato sud-ovest
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante, in metallo
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 263 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla EURO PIEMME S.r.l., nell'ambito del P.U.E. Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):
 - a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
 - b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
 - c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Gli immobili oggetto del presente Lotto presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Le planimetrie catastali risultano conformi rispetto allo stato attuale dei luoghi.

12.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.



12.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
9	18	1376	43	C/6	Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.16	TERRA	1,78	0,00	€ 76,35
			55	A/2	Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.3	SECONDO	26,90	73,01	€ 2.491,08
TOTALE INSOLUTI									€ 2.567,43

12.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.



12.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

12.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'"Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale" dell'Agenzia del Territorio, il periodico "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole 24



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 283 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano secondo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo "Caratteristiche costruttive principali", delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo "Regolarità amministrativa", nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.43	Sub. n.55
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	0,90
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,93
Coeff. per la dimensione	1,00	1,20
Coeff. per la destinazione d'uso	0,75	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,99	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,54	0,70

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.16	18,00	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 16.524,00	€ 16.500,00
Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.3	58,37	€ 1.700,00	0,70	€ 1.190,00	100	€ 69.460,30	€ 69.450,00
TOTALE	76,37					€ 85.984,30	€ 85.950,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°9 è pari ad € 85.950,00 (diconsi Euro ottantacinquemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 285 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13. LOTTO N° 10 – Appartamento per civile abitazione, al piano secondo, Scala B, contraddistinto con il numero interno n.4.



13.1. Descrizione

13.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxxx

, con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxxx
, per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.56, ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/B, facente parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

13.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.10.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	56	1	A/2	2	3 VANI	56 MQ	€ 216,91	SECONDO	4	B

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
					1287	3.550	1287	2.034					746	7.100	106	12.970
18	1376	2.013	1376	2.013	1288	SOPPRESSA	1288	1.516	1200	7.100	1200	4.100				

13.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.55:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.10.).

13.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (Palazzina A),



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 287 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 66,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 59,20mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 216,91, Piano 2, Interno 4, Scala B, del Comune di Montesilvano.

13.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'appartamento al piano secondo (Sub. n.56), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.7).

13.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.56:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.4	45,90	1,00	45,90	40,10	2,70
Appartamento al piano secondo Scala B (balcone a sud-ovest) fino a 25mq.	20,50	0,30	6,15	19,10	
Appartamento al piano secondo Scala B (balcone a sud-ovest) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
TOTALE	66,40		52,05	59,20	

13.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta

	danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (alcuni a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona, a norma
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 290 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxx, nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** L'immobile oggetto del presente Lotto presenta lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** La planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi.

13.8. Disponibilità del bene

L'immobile risulta occupato da terzi senza alcun titolo trascritto.



13.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
10	18	1376	56	A/2	Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.4	SECOND0	19,66	53,38	€ 945,68

TOTALE INSOLUTI € 945,68

13.10. Convenzione matrimoniale

Il bene non risulta posseduto da persona fisica.



13.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

L'immobile è intestato a soggetto I.V.A. e realizzato dallo stesso.

13.12. Valutazione dell'immobile

Criterio di stima: Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando l'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'"Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale" dell'Agenzia del Territorio, il periodico "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole 24



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 310 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano secondo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui lo stesso fa parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo "Caratteristiche costruttive principali", delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo "Regolarità amministrativa", nonché della disponibilità del bene.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.56
Coeff. età/stato/qualità	0,80
Coeff. di piano	0,90
Coeff. per l'orientamento/esposizione	0,98
Coeff. per la dimensione	1,20
Coeff. per la destinazione d'uso	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	0,98
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00
COEFF. TOTALE	0,73

Il valore dell'immobile è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.4	52,05	€ 1.700,00	0,73	€ 1.241,00	100	€ 64.594,05	€ 64.600,00
TOTALE	52,05					€ 64.594,05	€ 64.600,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°10 è pari ad € 64.600,00 (diconsi Euro sessantaquattromilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 312 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14. LOTTO N° 11 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.7, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.9 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.17.

14.1. Descrizione

14.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxxx, per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.17, n.36 e n.69, ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/C, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

14.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.11.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	17	1	C/2	1	8 mq	10 MQ	€ 40,08	TERRA	-	-
18	1376	36	1	C/6	5	16 mq	19 MQ	€ 52,89	TERRA	-	-
18	1376	69	1	A/2	2	5 VANI	97 MQ	€ 361,52	TERZO	7	C

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti			
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	da Fraz. del 21/03/2008 Part.	Sup. Originaria (mq.)	da Variaz. del 21/03/2008 Part.	Sup. Originaria (mq.)	da Fraz. del 20/10/2006 Part.	Sup. Originaria (mq.)	da Variaz. del 20/10/2006 Part.	Sup. Originaria (mq.)	da Fraz. del 13/05/2004 Part.	Sup. Originaria (mq.)	da Fraz. del 21/05/1980 Part.	Sup. Originaria (mq.)	da impianto meccan. Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

14.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.17:

Disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.16), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.18), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.11.).



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 314 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.36:

Corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.35), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.17), disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.16), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.37), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.11.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.69:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), vano ascensore – scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.68), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.60), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.11.).

14.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 7 (sette) della scala C, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 119,80mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 106,75mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 9 (nove), presentante accessi da vano scala C, parzialmente disimpegnato, e da corte comune scoperta, sul lato nord-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 17,70mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 15,70mq..
- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala C, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa

9,55mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,80mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.17, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8mq., Superficie Catastale 10mq., Rendita € 40,08, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 19mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.69, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5vani, Superficie Catastale 97mq., Rendita € 361,52, Piano 3, Interno 7, Scala C, del Comune di Montesilvano.

14.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.17) avviene da disimpegno comune al vano scala C (Sub. n.16).

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.36) avviene da disimpegno comune al vano scala C (Sub. n.16) e dalla suddetta corte comune scoperta (Sub. n.1).

L'accesso all'appartamento al piano terzo (Sub. n.69), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.15).

14.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati, in parte, da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 316 di 595

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.17:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala C, interno n.17	9,55	1,00	9,55	7,80	2,40
TOTALE	9,55		9,55	7,80	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.9	17,70	1,00	17,70	15,70	2,40
TOTALE	17,70		17,70	15,70	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.69

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano terzo, Scala C, interno n.7	83,90	1,00	83,90	73,30	2,70
Appartamento al piano terzo Scala C (balcone a nord-est) fino a 25mq.	21,40	0,30	6,42	20,10	
Appartamento al piano terzo Scala C (balcone a nord-est) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
Appartamento al piano terzo Scala C (balcone a sud-ovest) fino a 25mq.	14,50	0,30	4,35	13,35	
Appartamento al piano terzo Scala C (balcone a sud-ovest) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
TOTALE	119,80		94,67	106,75	

14.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 317 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	pareti intonacate e tinteggiate; soffitti intonacati e tinteggiati, con presenza di controsoffitto (piccola porzione) al vano ingresso/soggiorno; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	parquet, ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (di cui n.1 a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vani bagno:</i>	funzionanti, completi di sanitari, doccia, vasca e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 318 di 595

<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona, a norma
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • è stato prolungato un tramezzo tra il vano ingresso ed il vano cucina, a chiusura di quest'ultimo • risulta altresì variata la destinazione d'uso da cucina a camera da letto

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante in metallo, nonché in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile, non visionato)

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

14.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxx nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

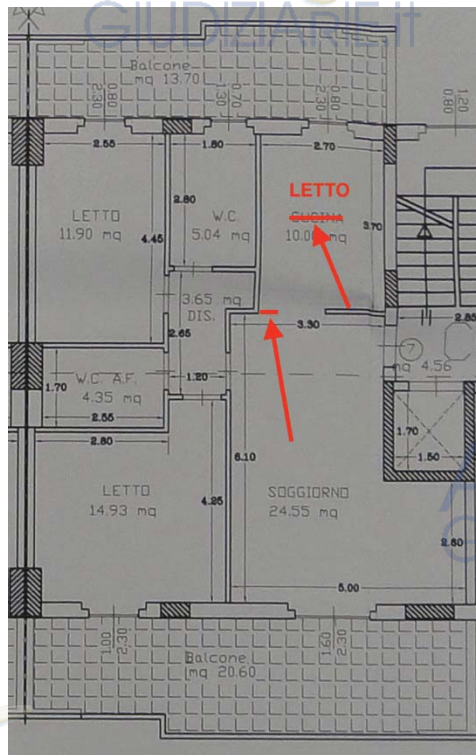
- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e l'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. Tuttavia, per analogia con gli altri locali cantina/deposito dallo scrivente visionati, si ipotizza possa presentare lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Il locale autorimessa risulta conforme rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.

Infine, l'appartamento per civile abitazione, oltre a presentare lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009, risulta difforme essendo stato prolungato il tramezzo tra il vano ingresso/soggiorno, al fine di separare tale vano con quello in precedenza denominato cucina, attualmente variato nella destinazione in camera da letto. **Si precisa che dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria.**



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 339 di 595

- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e la relativa planimetria catastale nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. La planimetria catastale relativa al locale autorimessa risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto concerne la distribuzione e consistenza degli stessi. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta, invece, difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, essendo stata variata la destinazione d'uso del vano indicato quale cucina e, quest'ultimo, separato dal limitrofo vano ingresso/soggiorno/cucina.

14.8. Disponibilità dei beni

L'autorimessa e l'appartamento per civile abitazione risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto. Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

14.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
11	18	1376	17	C/2	Cantina al piano terra, Scala C, interno n.17	TERRA	0,46	0,82	€ 41,45
			36	C/6	Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.9	TERRA	1,73	3,08	€ 65,19
			69	A/2	Appartamento al piano terzo, Scala C, interno n.7	TERZO	39,70	128,95	€ 1.952,52

TOTALE INSOLUTI € 2.059,16

14.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 340 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.



14.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano quarto, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoliti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 341 di 595

	Sub. n.17	Sub. n.36	Sub. n.69
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80	0,81
Coeff. di piano	1,00	1,00	0,80
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	1,00	0,96
Coeff. per la dimensione	1,00	1,00	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20	0,75	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99	0,98
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98	0,99	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,15	0,54	0,54

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala C, interno n.17	9,55	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.435,25	€ 2.450,00
Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.9	17,70	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 16.248,60	€ 16.250,00
Appartamento al piano terzo, Scala C, interno n.7	94,67	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 86.907,06	€ 86.900,00
TOTALE	121,92					€ 105.590,91	€ 105.600,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°11 è pari ad € 105.600,00 (diconsi Euro centocinquemilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 342 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15. LOTTO N° 12 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.10 e Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.10.

15.1. Descrizione

15.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

, con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxxx
, per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.20 e n.92 (ex Sub. n.72), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/C, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

15.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.12.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	20	1	C/2	1	13 mq	16 MQ	€ 65,13	TERRA	-	-
18	1376	69	1	A/2	1	3 VANI	56 MQ	€ 185,92	QUARTO	10	C

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxxxxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 343 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale relativa al Sub. n.20 veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

La planimetria catastale relativa al Sub. n.92 veniva presentata in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile distinto al Sub n.20 veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il Sub. n.92 proviene dal Sub. n.72, a seguito di variazione di destinazione d'uso del 28/09/2011, da locale deposito ad appartamento per civile abitazione. A sua volta, il Sub. n.72 veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

15.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.20:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.21), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.12.).

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 344 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.92:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.87), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.12.).

15.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) della scala C, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 73,05mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 65,80mq..
- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala C, avente superficie lorda pari a circa 14,80mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 12,70mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.20, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 13mq., Superficie Catastale 16mq., Rendita € 65,13, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.92, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 185,92, Piano 4, Interno 10, Scala C, del Comune di Montesilvano.

15.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.20) avviene da vano scala C (Sub. n.15).

L'accesso all'appartamento al piano quarto (Sub. n.92), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.15).

15.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati, in parte, da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.20:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala C, interno n.10	14,80	1,00	14,80	12,70	2,40
TOTALE	14,80		14,80	12,70	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.92 (ex Sub. n.72):

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano quarto, Scala C, interno n.10	45,85	1,00	45,85	40,00	min 2,13 (sopratrave) 1,77 (sottotrave) max 3,34 (sopratrave) 3,02 (sottotrave)
Appartamento al piano quarto Scala C (balcone a sud-ovest) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano quarto Scala C (balcone a sud-ovest) oltre i 25mq.	2,20	0,10	0,22	0,80	
TOTALE	73,05		53,57	65,80	

15.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	pareti intonacate e tinteggiate; soffitti in legno a vista; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione:</i>	parquet, ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno

<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera e persiane
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • assenza della Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico • assenza della Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico/termico

Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile, non visionato)

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 348 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla EURO PIEMME S.r.l., nell'ambito del P.U.E. Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):
 - a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
 - b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
 - c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presente per il Sub. n.20; assente per il Sub. n.92
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** assenti
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri); **per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione al piano quarto, non risulta essere stato richiesto.**
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e l'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. Tuttavia, per analogia con gli altri locali cantina/deposito dallo scrivente visionati, si ipotizza possa presentare lievi difformità orizzontali (superfici nette

interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. L'appartamento per civile abitazione presenta lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), nonché difformità verticali per quanto concerne le altezze nette interne, rispetto ai progetti allegati alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 ed alla S.C.I.A. prot. n.76680 del 25/11/2010. In particolare, l'appartamento presenta altezze nette interne minime pari a circa 2,13m (sopratrave) e pari a circa 1,77m (sottotrave), nonché altezze nette interne massime pari a circa 3,34m (sopratrave) e pari a circa 3,02m (sottotrave), contro le altezze indicate in progetto pari a 1,70m (minima) e 3,10m (massima).

- **REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e la relativa planimetria catastale nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto concerne la distribuzione e consistenza orizzontale dei locali. Sono presenti difformità nella altezza massima indicata quale 3,10m, rilevata pari a circa 3,02m sottotrave e pari a circa 3,34 sopratrave, nonché nella altezza minima indicata quale 1,70m, rilevata pari a circa 1,77m sottotrave e pari a circa 2,13 sopratrave.

15.8. Disponibilità dei beni

L'appartamento per civile abitazione risulta occupato da terzi senza alcun titolo trascritto. Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

15.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
12	18	1376	20	C/2	Cantina al piano terra, Scala C, interno n.10	TERRA	0,75	1,34	€ 4,09
			92	A/2	Appartamento al piano quarto, Scala C, interno n.10	QUARTO	16,57	71,51	€ 989,47
TOTALE INSOLUTI									€ 993,56

Si fa notare un errore nel riparto consuntivo, in quanto il locale cantina/deposito di cui al Sub. n.20 è stato considerato di proprietà di terzi e non della EURO PIEMME S.r.l..

15.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

15.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

15.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano quarto, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 369 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, dell’assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell’assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.20	Sub. n.92
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	0,70
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,98
Coeff. per la dimensione	1,00	1,20
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,98
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	0,98
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,94
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	0,99
COEFF. TOTALE	0,15	0,54

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala C, interno n.10	14,80	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 3.774,00	€ 3.750,00
Appartamento al piano quarto, Scala C, interno n.10	53,57	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 49.177,26	€ 49.200,00
TOTALE	68,37					€ 52.951,26	€ 52.950,00

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 370 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°12 è pari ad € 52.950,00 (diconsi Euro cinquantaduemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016


L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 371 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. LOTTO N° 13 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/C della Scala C, al piano secondo, contraddistinto con il numero interno n.5 e Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.10.

16.1. Descrizione

16.1.1. Proprietà oggetto di vendita: x

xx., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxx per l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.37 e n.67, ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/C, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

16.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.13.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	37	1	C/6	5	15 mq	18 MQ	€ 49,58	TERRA	-	-
18	1376	67	1	A/2	2	5 VANI	97 MQ	€ 361,52	SECONDO	5	C

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 372 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

16.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.37:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36), disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.16), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.13.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.67:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), vano ascensore – scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.65), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18

Particella n.1376 Sub. n.57), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.13.).

16.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 5 (cinque) della scala C, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 120,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 107,20mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) della scala C, avente superficie lorda pari a circa 16,25mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 14,45mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastralmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.37, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 18mq., Rendita € 49,58, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.67, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5vani, Superficie Catastale 97mq., Rendita € 361,52, Piano 2, Interno 5, Scala C, del Comune di Montesilvano.

16.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.37) avviene da disimpegno comune al vano scala C (Sub. n.16) e dalla suddetta corte comune scoperta (Sub. n.1).

L'accesso all'appartamento al piano secondo (Sub. n.67), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.15).

16.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.37:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.10	16,25	1,00	16,25	14,45	2,40
TOTALE	16,25		16,25	14,45	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.67:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano secondo, Scala C, interno n.5	84,00	1,00	84,00	73,40	2,70
Appartamento al piano secondo Scala C (balcone a nord-est) fino a 25mq.	21,70	0,30	6,51	20,30	
Appartamento al piano secondo Scala C (balcone a nord-est) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
Appartamento al piano secondo Scala C (balcone a sud-ovest) fino a 25mq.	14,70	0,30	4,41	13,50	
Appartamento al piano secondo Scala C (balcone a sud-ovest) oltre i 25mq.	0,00	0,10	0,00	0,00	
TOTALE	120,40		94,92	107,20	

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 375 di 595

16.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; vano cucina parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione:</i>	parquet, ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (di cui n.1 a scomparsa); con telaio in alluminio tra cucina e ingresso

<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vani bagno:</i>	funzionanti, completi di sanitari, doccia (n.1), vasca (n.1) e rivestimenti
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante in metallo, nonché in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	sottotraccia
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 377 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dall'xxxx, nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri).
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Gli immobili oggetto del presente Lotto presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO:** Le planimetrie catastali risultano conformi rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto concerne la distribuzione e consistenza dei locali.

16.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

16.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
13	18	1376	37	C/6	Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.10	TERRA	1,61	2,86	- € 11,47
			67	A/2	Appartamento al piano secondo, Scala C, interno n.5	SECONDO	39,70	105,36	€ 1.836,55
TOTALE INSOLUTI									€ 1.825,08

16.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

16.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.



16.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano secondo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoliti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 398 di 595

	Sub. n.37	Sub. n.67
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	0,90
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,96
Coeff. per la dimensione	1,00	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,75	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,99	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,54	0,61

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.10	16,25	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 14.917,50	€ 14.900,00
Appartamento al piano secondo, Scala C, interno n.5	94,92	€ 1.700,00	0,61	€ 1.037,00	100	€ 98.432,04	€ 98.450,00
TOTALE	111,17					€ 113.349,54	€ 113.350,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°13 è pari ad € 113.350,00 (diconsi Euro centotredicimilatrecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 399 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17. LOTTO N° 14 – Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.11.



17.1. Descrizione

17.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxx
per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto
presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25, ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/D, facente parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

11.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.14.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	25	1	C/2	1	10 mq	13 MQ	€ 50,10	TERRA	-	-

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

I.

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA,



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.14

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 400 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

17.1.3. Confinanti:

Disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.82), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.39), disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.21), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.20), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.26), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.14.).

17.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala D, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 11,50mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 10,30mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10mq., Superficie Catastale 13mq., Rendita € 50,10, Piano T, del Comune di Montesilvano.

17.1.5. Accessi:

L’accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato “Sentiero - B”.

L’accesso alla cantina avviene dal vano scala D (Sub. n.23), parzialmente disimpegnato (Sub. n.8).

17.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in parte, dai rilievi effettuati presso gli altri locali cantina/deposito visionati, in parte, da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara e, in parte, dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall’Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala D, interno n.11	11,50	1,00	11,50	10,30	2,40
TOTALE	11,50		11,50	10,30	

17.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.

**Relativamente al locale cantina/deposito (attualmente inaccessibile,
non visionato)**

<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.14

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 404 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e l'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene. Tuttavia, per analogia con gli altri locali cantina/deposito dallo scrivente visionati, si ipotizza possa presentare lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Per quanto concerne la conformità tra il locale cantina/deposito e la relativa planimetria catastale nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

17.8. Disponibilità del bene

Per quanto concerne il locale cantina/deposito nulla si può affermare, in quanto non è stato possibile visionare tale bene.

17.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
14	18	1376	25	C/2	Cantina al piano terra, Scala D, interno n.11	TERRA	0,62	2,17	€ 42,52
TOTALE INSOLUTI									€ 42,52

17.10. Convenzione matrimoniale

Il bene non risulta posseduto da persona fisica.

17.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

L'immobile risulta intestato a soggetto I.V.A. e realizzato dallo stesso.

17.12. Valutazione dell'immobile

Criterio di stima: Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando l'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'"Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale" dell'Agenzia del Territorio, il periodico "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica del bene, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra,

via secondaria), dell'età del fabbricato e del bene (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione del bene e del fabbricato di cui lo stesso fa parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo "Caratteristiche costruttive principali", delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo "Regolarità amministrativa", nonché della disponibilità del bene.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.25
Coeff. età/stato/qualità	0,80
Coeff. di piano	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	1,00
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00
COEFF. TOTALE	0,15

Il valore dell'immobile è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario raggugliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala D, interno n.11	11,50	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.932,50	€ 2.950,00
TOTALE	11,50					€ 2.932,50	€ 2.950,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°14 è pari ad € 2.950,00 (diconsi Euro duemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.14

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 426 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18. LOTTO N° 15 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.5, Locale cantina/deposito, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terra e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P34.

18.1. Descrizione

18.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxx
er l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti
presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.27 e n.78, oltre all'**uso esclusivo** di posto auto scoperto, non censito catastalmente, denominato P34 da planimetria allegata al regolamento di condominio, insistente su area comune distinta al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1 (bene comune non censibile, corte a tutti i subalterni), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

18.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.15.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	27	1	C/2	1	5 mq	7 MQ	€ 25,05	TERRA	-	-
18	1376	78	1	A/2	2	3 VANI	57 MQ	€ 216,91	TERZO	5	D

Categoria C/2: Magazzini, locali di deposito

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.15

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 427 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Grazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il posto auto scoperto non risulta autonomamente censito catastalmente.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti		Particelle Precedenti	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000		
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516					106	12.970

18.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P34:

Posto auto scoperto P33, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P35, salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1, n.1.15. e n.5).



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.15

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 428 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.27:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.24), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.15.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.78:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.79), distacchi su corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.68), vano ascensore – scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.15.).

18.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 5 (uno) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,30mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 70,90mq..
- Locale cantina/deposito ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala D, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 5,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 4,95mq..

A tali beni risulta compreso l'uso esclusivo di posto auto scoperto, denominato P34 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.27, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5mq., Superficie Catastale 7mq., Rendita € 25,05, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.78, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 57mq., Rendita € 216,91, Piano 3, Interno 5, Scala D, del Comune di Montesilvano.

Il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

18.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1), su cui insiste il posto auto scoperto, avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso alla cantina (Sub. n.27) avviene dal vano scala D (Sub. n.23), parzialmente disimpegnato (Sub. n.24).

L'accesso all'appartamento al piano terzo (Sub. n.78), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.23).

18.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.27:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Cantina al piano terra, Scala D	5,60	1,00	5,60	4,95	2,40
TOTALE	5,60		5,60	4,95	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.78:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.5	46,80	1,00	46,80	39,70	2,70
Appartamento al piano terzo Scala D (balcone a nord-est e nord-ovest) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano terzo Scala D (balcone a nord-est e nord-ovest) oltre i 25mq.	8,50	0,10	0,85	6,20	
TOTALE	80,30		55,15	70,90	

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Posto auto scoperto n.34	11,00	1,00	11,00	10,50	0,00
TOTALE	11,00		11,00	10,50	

18.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra

<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	pareti intonacate e tinteggiate; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (di cui n.1 a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona, a norma
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica

<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità
------------------------------------	--------------------------------------

Relativamente al locale cantina

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al posto auto scoperto

<i>Pavimentazione:</i>	con masselli grigio cemento, grigliati e drenanti, e tappi colorati in rosso per delimitare i posti
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	ad ogni posto auto è indicato il relativo numero

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.15

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 433 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxxx nell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Il posto auto scoperto risulta conforme rispetto agli elaborati progettuali allegati alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Il locale cantina/deposito e l'appartamento al piano primo presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il posto auto non risulta censito catastalmente. La planimetria relativa al locale cantina/deposito risulta conforme

rispetto allo stato dei luoghi. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione dell'ubicazione dell'angolo cottura indicato in posizione diversa da quella attuale.

18.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

18.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIa	Sub.	Categ.					
15	18	1376	27	C/2	Cantina al piano terra, Scala D	TERRA	0,30	1,06	€ 15,03
			78	A/2	Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.5	TERZO	24,39	168,37	€ 1.596,74
			X	X	Posto auto scoperto n.34	TERRA	0,12	0,00	€ 2,41
TOTALE INSOLUTI									€ 1.614,18

18.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

18.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

18.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agenzia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano terzo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoliti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, dell'uso esclusivo del posto auto, nonché della disponibilità dei beni. Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.27	Sub. n.78	Posto auto n.34
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	0,80	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,93	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00	1,20	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,20	1,00	0,30
Coeff. per la cessione della non piena proprietà	1,00	1,00	0,70
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99	1,00
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,98	0,96	0,99
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,14	0,63	0,15

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Cantina al piano terra, Scala D	5,60	€ 1.700,00	0,14	€ 238,00	100	€ 1.332,80	€ 1.350,00
Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.5	55,15	€ 1.700,00	0,63	€ 1.071,00	100	€ 59.065,65	€ 59.050,00
Posto auto scoperto n.34	11,00	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.805,00	€ 2.800,00
TOTALE	71,75					€ 63.203,45	€ 63.200,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°15 è pari ad € 63.200,00 (diconsi Euro sessantatremiladuecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.15

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 455 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19. LOTTO N° 16 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano quarto, contraddistinto con il numero interno n.7, Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.15 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P27.

19.1. Descrizione

19.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxxx **per l'intero (1/1) della piena proprietà**, dei beni attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.42 e n.90, oltre all'**uso esclusivo** di posto auto scoperto, non censito catastalmente, denominato P27 da planimetria allegata al regolamento di condominio, insistente su area comune distinta al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1 (bene comune non censibile, corte a tutti i subalterni), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

19.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.16.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	42	1	C/6	5	16 mq	19 MQ	€ 52,89	TERRA	-	-
18	1376	90	1	A/2	2	3 VANI	56 MQ	€ 216,91	QUARTO	7	D

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Intestazione catastale degli immobili:

EURO PIEMME S.r.l.

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

La planimetria catastale relativa al Sub. n.42 veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

La planimetria catastale relativa al Sub. n.90 (ex Sub. n.80) veniva presentata in data 03/03/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0083232, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile distinto al Sub. n.42 veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il Sub. n.90 proviene dal Sub. n.80, a seguito di variazione di destinazione d'uso del 03/03/2011, da locale deposito ad appartamento per civile abitazione. A sua volta, il Sub. n.80 veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il posto auto scoperto non risulta autonomamente censito catastalmente.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 457 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P27:

Posto auto scoperto P26, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), Posto auto scoperto P28, salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1, n.1.16 e n.5).

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.42:

Locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.41), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.40), disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.24), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.16.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.90:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.85), distacchi su corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.87), vano ascensore – scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.16.).

19.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 7 (nove) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,70mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 71,30mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 15 (quindici), presentante accesso da corte comune scoperta, sul

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 458 di 595

lato nord-ovest del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 17,40mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 15,80mq..

A tali beni risulta compreso l'uso esclusivo di posto auto scoperto, denominato P27 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.42, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 19mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.90, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 216,91, Piano 4, Interno 7, Scala D, del Comune di Montesilvano.

Il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

19.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1), su cui insiste il posto auto scoperto, avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.42) avviene dalla suddetta corte comune scoperta (Sub. n.1).

L'accesso all'appartamento al piano quarto (Sub. n.90), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.23).

19.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento

acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.42:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.15	17,40	1,00	17,40	15,80	2,40
TOTALE	17,40		17,40	15,80	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.90 (ex Sub. n.80):

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano quarto, Scala D, interno n.7	47,00	1,00	47,00	39,90	min 2,05 (sopratrave) 1,73 (sottotrave) max 3,36 (sopratrave) 3,07 (sottotrave)
Appartamento al piano quarto Scala D (balcone a nord-est e nord-ovest) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano quarto Scala D (balcone a nord-est e nord-ovest) oltre i 25mq.	8,70	0,10	0,87	6,40	
TOTALE	80,70		55,37	71,30	

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Posto auto scoperto n.27	11,00	1,00	11,00	10,50	0,00
TOTALE	11,00		11,00	10,50	

19.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	pareti intonacate e tinteggiate; soffitti in legno a vista
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (di cui n.1 a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera e persiane
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 461 di 595

<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • presenza di infiltrazioni sul balcone

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante, in metallo, nonché in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	sottotraccia
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

Relativamente al posto auto scoperto

<i>Pavimentazione:</i>	con masselli grigio cemento, grigliati e drenanti, e tappi colorati in rosso per delimitare i posti
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista

<i>Particolarità da segnalare:</i>	ad ogni posto auto è indicato il relativo numero
------------------------------------	--



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 463 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla EURO PIEMME S.r.l., nell'ambito del P.U.E. Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):
 - a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
 - b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
 - c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri).
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Il posto auto scoperto risulta conforme rispetto all'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. I restanti immobili oggetto del presente Lotto presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), nonché difformità verticali per quanto concerne le altezze nette interne dell'appartamento per civile abitazione, rispetto ai progetti allegati alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 ed alla S.C.I.A. prot. n.76680 del 25/11/2010. In particolare, l'appartamento al piano quarto presenta altezze nette interne minime pari a circa 2,05m (sopratrave) e pari a circa 1,73m (sottotrave), nonché altezze nette interne massime pari a circa 3,36m (sopratrave) e pari a circa 3,07m (sottotrave), contro le altezze indicate in progetto pari a 1,70m (minima) e 3,10m (massima).
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il posto auto non risulta censito catastalmente. Le planimetrie catastali risultano conformi rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto concerne la distribuzione e consistenza orizzontale dei locali. Si fa notare una difformità, relativamente all'appartamento al piano quarto, nelle altezze nette interne indicate come minima 1,70m e come massima 3,10m, rilevate pari a circa 1,73m sottotrave e pari a circa 2,05m sopratrave, per quanto riguarda le altezze minime, nonché pari a circa 3,07m sottotrave e pari a circa 3,36m sopratrave, per quanto riguarda le altezze massime.

19.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

19.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
16	18	1376	42	C/6	Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.15	TERRA	1,75	6,21	€ 41,78
			90	A/2	Appartamento al piano quarto, Scala D, interno n.7	QUARTO	20,24	184,56	€ 664,51
			X	X	Posto auto scoperto n.27	TERRA	0,12	0,00	-€ 38,20
TOTALE INSOLUTI									€ 668,09

19.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

19.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

19.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è consultato l'"Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale" dell'Agenzia del Territorio, il periodico "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e

piano quarto, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo "Caratteristiche costruttive principali", delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo "Regolarità amministrativa", dell'uso esclusivo del posto auto, nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.42	Sub. n.90	Posto auto n.27
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	0,70	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,93	1,00
Coeff. per la dimensione	1,00	1,20	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	0,75	1,00	0,30
Coeff. per la cessione della non piena proprietà	1,00	1,00	0,70
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,99	1,00
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,99	0,96	0,99
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,95	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	0,98	1,00
COEFF. TOTALE	0,54	0,53	0,15

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.15	17,40	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 15.973,20	€ 15.950,00
Appartamento al piano quarto, Scala D, interno n.7	55,37	€ 1.700,00	0,53	€ 901,00	100	€ 49.888,37	€ 49.900,00
Posto auto scoperto n.27	11,00	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.805,00	€ 2.800,00
TOTALE	83,77					€ 68.666,57	€ 68.650,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°16 è pari ad € 68.650,00 (diconsi Euro sessantottomilaseicentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 485 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20. LOTTO N° 17 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano terzo, contraddistinto con il numero interno n.6 e Locale autorimessa sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno n.13.

20.1. Descrizione

20.1.1. Proprietà oggetto di vendita: xxx

con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxx **er l'intero (1/1) della piena proprietà, dei beni attualmente distinti** presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Subb. n.40 e n.79, ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11/D, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

20.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.17.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	40	1	C/6	5	13 mq	16 MQ	€ 42,97	TERRA	-	-
18	1376	79	1	A/2	2	2 VANI	45 MQ	€ 144,61	TERZO	6	D

Categoria C/6: Rimesse, autorimesse

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxx

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.17

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 486 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali venivano presentate in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

Gli immobili venivano costituiti catastalmente in data 25/05/2009.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

20.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.40:

Locali tecnici (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.41), disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.24), vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), vano ascensore – scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.17.).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.79:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile

abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.78), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.17.).

20.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 6 (sei) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a nord-ovest e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 62,80mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 55,15mq..
- Locale autorimessa ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 13 (tredici) della scala D, avente superficie lorda pari a circa 14,70mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 13,00mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastralmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.40, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13mq., Superficie Catastale 16mq., Rendita € 42,97, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.79, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2vani, Superficie Catastale 45mq., Rendita € 144,61, Piano 3, Interno 6, Scala D, del Comune di Montesilvano.

20.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1) avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'autorimessa (Sub. n.40) avviene da disimpegno comune al vano scala D (Sub. n.24) e dalla suddetta corte comune scoperta (Sub. n.1).

L'accesso all'appartamento al piano terzo (Sub. n.79), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.23).

20.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalle planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.40:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.13	14,70	1,00	14,70	13,00	2,40
TOTALE	14,70		14,70	13,00	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.79:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.6	35,90	1,00	35,90	30,35	2,70
Appartamento al piano terzo Scala D (balcone a nord-ovest e sud-ovest) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	24,80	
Appartamento al piano terzo Scala D (balcone a nord-ovest e sud-ovest) oltre i 25mq.	1,90	0,10	0,19	0,00	
TOTALE	62,80		43,59	55,15	

20.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.17

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 489 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti assegnati.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; vano cucina parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione:</i>	parquet, ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (di cui n.1 a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimenti
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma

<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia esterna, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono, aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • demolizione di alcuni tramezzi con conseguente eliminazione del disimpegno • realizzazione di tramezzo in cartongesso a divisione del monolocale

Relativamente al locale autorimessa

<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pavimentazione interna:</i>	in ceramica
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante in metallo, nonché in legno
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia, a norma
<i>Condizioni generali:</i>	buone
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	assenza del Certificato di Agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.17

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 491 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dall'xxx, nell'ambito del P.U.E.

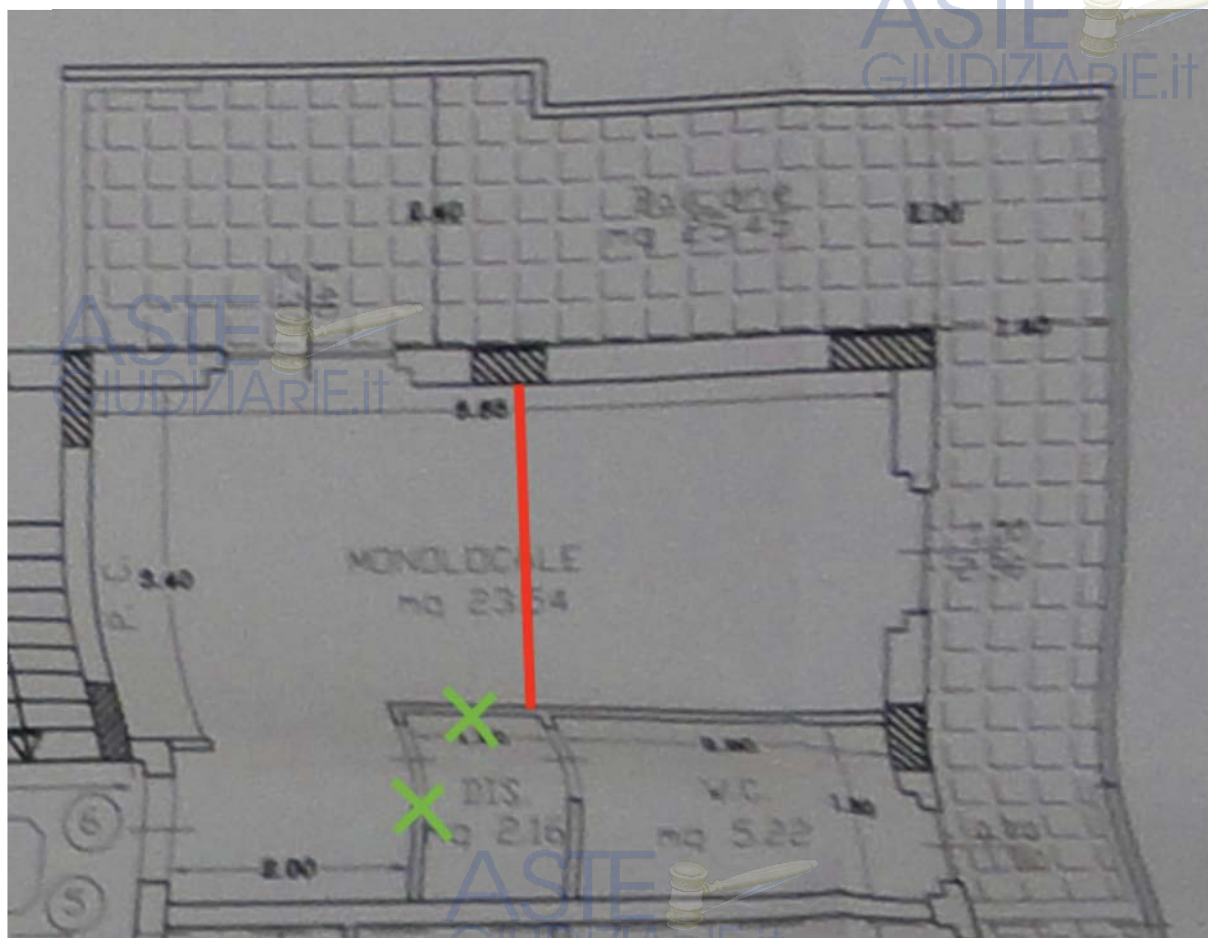
Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri).
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Gli immobili oggetto del presente Lotto presentano lievi difformità orizzontali (superfici nette con difformità inferiori al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. Inoltre, per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione sono presenti difformità rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009 (vedasi figura, dove sono state indicate approssimativamente le principali difformità): è stato realizzato un tramezzo, a divisione del monolocale (in rosso); sono stati demoliti dei tramezzi (in

verde), con relativa rimozione del vano disimpegno. **Si precisa che tale tramezzo dovrà essere rimosso e che dovrà essere ripristinato il vano disimpegno.**



- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** La planimetria catastale relativa al locale autorimessa risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi. Al contrario la planimetria catastale relativa all'appartamento per civile abitazione risulta difforme a causa della demolizione di tramezzi, con relativa rimozione del disimpegno, nonché a causa della realizzazione di un tramezzo a divisione del monolocale.

20.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

20.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO - Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo

SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
17	18	1376	40	C/6	Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.13	TERRA	1,43	5,08	€ 23,53
			79	A/2	Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.6	TERZO	15,93	109,97	€ 286,21
TOTALE INSOLUTI									€ 309,74

20.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

20.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

20.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agencia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agencia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e

piano terzo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo "Caratteristiche costruttive principali", delle difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, della rimozione del tramezzo realizzato senza alcuna autorizzazione, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo "Regolarità amministrativa", nonché della disponibilità dei beni.

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.40	Sub. n.79
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	0,80
Coeff. per l'orientamento/esposizione	1,00	0,96
Coeff. per la dimensione	1,00	1,30
Coeff. per la destinazione d'uso	0,75	1,00
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	0,96
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,99	0,96
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,54	0,68

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.13	14,70	€ 1.700,00	0,54	€ 918,00	100	€ 13.494,60	€ 13.500,00
Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.6	43,59	€ 1.700,00	0,68	€ 1.156,00	100	€ 50.390,04	€ 50.400,00
TOTALE	58,29					€ 63.884,64	€ 63.900,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°17 è pari ad € 63.900,00 (diconsi Euro sessantatremilanovecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.17

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 514 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21. LOTTO N° 18 – Appartamento per civile abitazione, sito al civico n.11/D della Scala D, al piano primo, contraddistinto con il numero interno n.1 e Posto auto scoperto, al piano terra, denominato P35.

21.1. Descrizione

21.1.1. Proprietà oggetto di vendita: x

xx., con sede in MOSCUFO (PE) alla Via Raffaele Camiscia, P.I. xxxx, per l'intero (1/1) della piena proprietà, del bene attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.74 oltre all'uso esclusivo di posto auto scoperto, non censito catastalmente, denominato P35 da planimetria allegata al regolamento di condominio, insistente su area comune distinta al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1 (bene comune non censibile, corte a tutti i subalterni), ubicati nel Comune di Montesilvano (PE) alla Via Fratelli Bandiera n.11, facenti parte del fabbricato dalla stessa realizzato su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013 mq. (proveniente dalla Particella n.1287 di 2.034mq. e dalla Particella n.1288 di 1.516mq.), a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCACCIA del 17/01/2007, rep. n.167792, racc. n.26576, trascritto a Pescara il 19/01/2007 al n.660 R.P. e al n.1056 R.G. (per quanto riguarda le Particelle n.1287 e n.1288).

21.1.2. Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, Comune di Montesilvano (vedasi allegato n.1.18.):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Interno	Scala
18	1376	74	1	A/2	2	3 VANI	61 MQ	€ 216,91	PRIMO	1	D

Categoria A/2: Abitazioni di tipo civile

Intestazione catastale degli immobili: xxxx



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 515 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo catastale:

Via Fratelli Bandiera n.11

La planimetria catastale veniva presentata in data 25/05/2009, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0101365, dal Geom. Fabrizio VALLESCURA, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.1159.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 28/09/2011, presso il Catasto dei Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0272769, dal Geom. Orazio D'AMBROSIO, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri di Pescara al n.987. **Si fanno notare degli errori nel predetto elaborato planimetrico, rispetto al corrispondente elenco dei subalterni, nell'indicazione dei subalterni al piano quarto, nonché degli errori nell'elenco dei subalterni circa l'indicazione dei numeri di interno relativamente agli immobili siti al piano quarto.**

L'immobile veniva costituito catastalmente in data 25/05/2009.

Il posto auto scoperto non risulta autonomamente censito catastalmente.

Il fabbricato e la relativa corte, di cui gli immobili del presente lotto fanno parte, insistono su terreno distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 di 2.013mq..

Qui di seguito viene indicata la cronistoria catastale di tale Particella.

Particella attuale			Particella Precedente da Fraz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Variaz. del 21/03/2008		Particelle Precedenti da Fraz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Variaz. del 20/10/2006		Particelle Precedenti da Fraz. del 13/05/2004		Particelle Precedenti da Fraz. del 21/05/1980		Particelle Precedenti da impianto meccan.	
Fg.	Part.	Sup. attuale (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)	Part.	Sup. Originaria (mq.)
									1199	SOPPRESSA	1199	3.000				
18	1376	2.013	1376	2.013	1287	3.550	1287	2.034	1200	7.100	1200	4.100	746	7.100	106	12.970
					1288	SOPPRESSA	1288	1.516								

21.1.3. Confinanti:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P35:

Posto auto scoperto P34, area scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P36, salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1, n.1.18 e n.5).

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.74:



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.75), distacchi su corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini (vedansi allegati n.1 e n.1.18.).

21.1.4. Descrizione lotto/consistenza:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,20mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 70,90mq..

A tale bene risulta compreso l'uso esclusivo di posto auto scoperto, denominato P35 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica sud, a circa 800m dal confine nord del Comune di Pescara, a circa 2900m dal Municipio di Montesilvano ed a circa 1300m dalla Via Aldo Moro (riviera di Montesilvano).

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, ecc.), ed è ottimamente collegata con le principali vie di comunicazione (Via Verrotti a circa 200m, S.S.16 a circa 800m).

Catastalmente, i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.74, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 61mq., Rendita € 216,91, Piano 1, Interno 1, Scala D, del Comune di Montesilvano.

Il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

21.1.5. Accessi:

L'accesso alla corte comune esterna (Sub. n.1), su cui insiste il posto auto scoperto, avviene da cancelli pedonale e carrabile posti sulla Via F.lli Bandiera, nonché da cancelli pedonali posti sulla recinzione a confine con il fabbricato denominato "Sentiero - B".

L'accesso all'appartamento al piano primo (Sub. n.74), si ha dal vano scala condominiale (Sub. n.23).

21.1.6. Caratteristiche dimensionali:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara, nonché dal progetto allegato agli atti urbanistici fatti visionare dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, si ha:

Posto auto scoperto denominato P35

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Posto auto scoperto n.35	11,00	1,00	11,00	10,50	0,00
TOTALE	11,00		11,00	10,50	

Immobile distinto al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.74:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Appartamento al piano primo, Scala D, interno n.1	46,50	1,00	46,50	39,50	2,70
Appartamento al piano primo Scala D (balcone a nord-est e nord-ovest) fino a 25mq.	25,00	0,30	7,50	25,00	
Appartamento al piano primo Scala D (balcone a nord-est e nord-ovest) oltre i 25mq.	8,70	0,10	0,87	6,40	
TOTALE	80,20		54,87	70,90	

21.2. Caratteristiche costruttive principali

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 518 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al fabbricato

<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato
<i>Solai:</i>	latero-cemento
<i>Copertura:</i>	a falde contrapposte tipo "capanno", in struttura lignea
<i>Manto di copertura:</i>	tegole
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile liscio tinteggiato
<i>Vano scala:</i>	pavimentazione in marmo, corrimano in metallo, pareti e soffitti intonacati, con rivestimento in piastrelle al piano terra
<i>Condizioni generali di manutenzione e d'uso:</i>	sufficienti, alcune finiture risultano da perfezionare e/o completare (es.: assenza di serramenti esterni al vano scala nei piani superiori; piccole porzioni di tinteggiatura da completare e da ripristinare all'interno dei vani scala; presenza di infiltrazioni con odore di muffa ed umidità; porzioni di rivestimenti, in corrispondenza delle tubazioni esterne, a nascondimento delle stesse, risultano rimosse; la tinteggiatura esterna in alcune porzioni risulta danneggiata, anche a seguito della presenza di infiltrazioni)
<i>Particolarità da segnalare:</i>	Gli ascensori risultano assenti nei n.4 vani scala. Porzione della corte comune esterna risulta occupata da posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Relativamente all'appartamento per civile abitazione

<i>Serramento di accesso dal vano scala:</i>	Portoncino blindato con serratura di sicurezza
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	intonacati e tinteggiati; angolo cottura parzialmente rivestito
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Serramenti interni:</i>	in legno (di cui n.1 a scomparsa)
<i>Serramenti esterni:</i>	in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc

<i>Vano bagno:</i>	funzionante, completo di sanitari, doccia e rivestimento
<i>Impianto elettrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto idrico:</i>	presente, a norma
<i>Impianto termico:</i>	autonomo, con caldaia, elementi radianti in alluminio e termostato di zona
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, citofono, predisposizione aria condizionata
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	assenza dell'attestato di qualificazione/certificazione/prestazione energetica
<i>Particolarità da segnalare:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • assenza del Certificato di Agibilità • presenza di muffe al vano disimpegno in corrispondenza della doccia • lesioni sul parapetto del balcone

Relativamente al posto auto scoperto

<i>Pavimentazione:</i>	con masselli grigio cemento, grigliati e drenanti, e tappi colorati in rosso per delimitare i posti
<i>Condizioni generali:</i>	discrete
<i>Classe Energetica:</i>	attestazione non prevista
<i>Particolarità da segnalare:</i>	ad ogni posto auto è indicato il relativo numero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 520 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21.7. Regolarità amministrativa

Dalla documentazione fatta visionare ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, nonché quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto, si evince che:

- Dalla lettera prot. n.63731 del 28/11/2016, inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Montesilvano, relativamente alle somme dovute e non versate dalla xxxxxxnell'ambito del P.U.E.

Q.1 di Via F.lli Bandiera e di Via Saragat, sono emersi i seguenti insoluti (vedasi allegato n.4.34):

- a) In merito alla D.I.A. prot. n.016831 del 2007: € 102.649,28
- b) In merito alla D.I.A. prot. n.014746 del 2008: € 4.391,10
- c) In merito alla D.I.A. prot. n.076680 del 2010: € 5.078,54

Per un totale di € 112.118,92.

- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI:** presenti
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELEVATORI:** assenti (risultano assenti gli stessi impianti elevatori)
- **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI IDRICO/SANITARIO E TERMICO:** sono presenti esclusivamente per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione
- **ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:** assenti
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** assente (per il rilascio del Certificato di agibilità risulta necessario integrare le pratiche di richiesta con alcuna documentazione ed oneri)
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Il posto auto scoperto risulta conforme rispetto all'elaborato progettuale allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009. L'appartamento al piano primo presenta lievi difformità orizzontali (superfici nette interne con difformità inferiori o pressoché uguali al 3%), rispetto al progetto allegato alla DIA prot. n.34252 del 28/05/2009.
- **REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il posto auto non risulta censito catastalmente. La planimetria catastale relativa all'appartamento risulta conforme

rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto concerne la distribuzione e consistenza dei locali.



21.8. Disponibilità dei beni

Gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo trascritto.

21.9. Oneri condominiali

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore del condominio "SENTIERO – Palazzina A" sito in Montesilvano alla Via F.lli Bandiera n.11, Rag. Paolo SILVESTRO, sono emersi i seguenti insoluti condominiali alla data del 31/12/2015 (vedasi allegato n.5):

N. Lotto	Dati catastali				Tipologia	Piano	Millesimi Tabella A	Millesimi Tabelle BC	Insoluti condominiali
	Fg	Part.IIIa	Sub.	Categ.					
18	18	1376	74	A/2	Appartamento al piano primo, Scala D, interno n.1	PRIMO	23,17	102,68	€ 225,64
			X	X	Posto auto scoperto n.35	TERRA	0,12	0,00	-€ 8,17
								TOTALE INSOLUTI	€ 217,47

21.10. Convenzione matrimoniale

I beni non risultano posseduti da persona fisica.

21.11. Assoggettamento ad IVA della vendita

Gli immobili sono intestati a soggetto I.V.A. e realizzati dallo stesso.

21.12. Valutazione degli immobili

Criterio di stima: Per determinare il valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano - Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 540 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie convenzionale e calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Sono state effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, nonché presso l'Agazia delle Entrate.

Si è consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale” dell'Agazia del Territorio, il periodico “Consulente Immobiliare”, edito da Il Sole 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica dei beni, dell'ubicazione e della esposizione (zona periferica, piano terra e piano primo, via secondaria), della bassa difficoltà di parcheggio nella zona, dell'età del fabbricato e dei beni (circa 7 anni, fabbricato ultimato nel 2009), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, delle caratteristiche costruttive con le relative finiture da perfezionare e/o completare così come indicate al paragrafo “Caratteristiche costruttive principali”, delle lievi difformità riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza degli impianti elevatori, della non continuità nelle trascrizioni, dell'assenza della documentazione e degli insoluti così come indicati al paragrafo “Regolarità amministrativa”, dell'uso esclusivo del posto auto, nonché della disponibilità dei beni. Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato medio riferito ad immobili di nuova realizzazione o completamente ristrutturati nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.700,00 €/mq., per quanto concerne le abitazioni civili, il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali):

	Sub. n.74	Posto auto n.35
Coeff. età/stato/qualità	0,80	0,80
Coeff. di piano	1,00	1,00
Coeff. per l'orientamento/esposizione	0,93	1,00
Coeff. per la dimensione	1,20	1,00
Coeff. per la destinazione d'uso	1,00	0,30
Coeff. per la cessione della non piena proprietà	1,00	0,70
Coeff. per lo stato di occupazione del bene	0,96	0,96
Coeff. per le difformità riscontrate	0,99	1,00
Coeff. per l'assenza di autorimesse/posti auto ad uso esclusivo	1,00	1,00
Coeff. per l'eliminazione dei vizi nelle parti comuni	0,96	0,99
Coeff. per la documentazione tecnico/urbanistica mancante e per gli insoluti	0,97	0,97
Coeff. per la non continuità nelle trascrizioni	0,99	0,99
Coeff. per le altezze disomogenee	1,00	1,00
COEFF. TOTALE	0,78	0,15

Il valore degli immobili è:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Coeff. tot.	Valore unitario ragguagliato [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]	Valore arrotondato dell'immobile [€]
Appartamento al piano primo, Scala D, interno n.1	54,87	€ 1.700,00	0,78	€ 1.326,00	100	€ 72.757,62	€ 72.750,00
Posto auto scoperto n.35	11,00	€ 1.700,00	0,15	€ 255,00	100	€ 2.805,00	€ 2.800,00
TOTALE	65,87					€ 75.562,62	€ 75.550,00

Pertanto il valore arrotondato del Lotto n°18 è pari ad € 75.550,00 (diconsi Euro settantacinquemilacinquecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

22. Schema riassuntivo della consulenza

Qui di seguito sono riassunti gli immobili e i dati catastali, suddivisi per lotto, nonché il relativo valore di stima.

N. Lotto	Descrizione	Dati catastali					Valore immobili	TOTALE STIMA LOTTO
		Fg	Part.lla	Sub.	Cat.	Cons.		
1	Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.4	18	1376	31	C/6	13 MQ	€ 42,97	€ 89.250,00
	Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.1			44	A/2	3 VANI	€ 216,91	
2	Cantina al piano terra, Scala A, interno n.1	18	1376	5	C/2	9 MQ	€ 45,09	€ 67.600,00
	Appartamento al piano primo, Scala A, interno n.2			45	A/2	2 VANI	€ 144,61	
3	Appartamento al piano secondo, Scala A, interno n.4	18	1376	47	A/2	2 VANI	€ 144,61	€ 60.900,00
	Posto auto scoperto n.19			X	X	-	-	
4	Cantina al piano terra, Scala A, interno n.2	18	1376	6	C/2	10 MQ	€ 50,10	€ 3.000,00
	Cantina al piano terra, Scala B			9	C/2	8 MQ	€ 40,08	
5	Autorimessa al piano terra, Scala A, interno n.3	18	1376	30	C/6	16 MQ	€ 52,89	€ 88.450,00
	Appartamento al piano quarto, Scala B, interno n.9			91	A/2	4 VANI	€ 247,90	
	Posto auto scoperto n.20			X	X	-	-	
6	Cantina al piano terra, Scala B	18	1376	10	C/2	3 MQ	€ 15,03	€ 1.000,00

N. Lotto	Descrizione	Dati catastali					Valore immobili	TOTALE STIMA LOTTO
		Fg	Part.lla	Sub.	Cat.	Cons.		
7	Cantina al piano terra, Scala B, interno n.4			12	C/2	9 MQ	€ 45,09	€ 131.000,00
	Appartamento al piano primo, Scala B, interno n.1	18	1376	53	A/2	5,5 VANI	€ 397,67	
	Posto auto scoperto n.28			X	X	-	-	
8	Cantina al piano terra, Scala B, interno n.5	18	1376	13	C/2	7 MQ	€ 35,07	€ 2.200,00
	Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.16	18	1376	43	C/6	16 MQ	€ 52,89	
9	Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.3	18	1376	55	A/2	3 VANI	€ 216,91	€ 85.950,00
	Appartamento al piano secondo, Scala B, interno n.4	18	1376	56	A/2	3 VANI	€ 216,91	
10	Cantina al piano terra, Scala C, interno n.17			17	C/2	8 MQ	€ 40,08	€ 105.600,00
	Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.9	18	1376	36	C/6	16 MQ	€ 52,89	
	Appartamento al piano terzo, Scala C, interno n.7	18	1376	69	A/2	5 VANI	€ 361,52	
11	Cantina al piano terra, Scala C, interno n.10			20	C/2	13 MQ	€ 65,33	€ 52.950,00
	Appartamento al piano quarto, Scala C, interno n.10	18	1376	92	A/2	3 VANI	€ 185,92	
12	Autorimessa al piano terra, Scala C, interno n.10	18	1376	37	C/6	15 MQ	€ 49,58	€ 113.350,00
	Appartamento al piano secondo, Scala C, interno n.5	18	1376	67	A/2	5 VANI	€ 361,52	
13	Cantina al piano terra, Scala D, interno n.11			25	C/2	10 MQ	€ 50,10	€ 2.950,00
		18	1376	25	C/2	10 MQ	€ 50,10	

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano
Schema riassuntivo della consulenza
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI
Pagina 544 di 595

N. Lotto	Descrizione	Dati catastali				Valore immobili	TOTALE STIMA LOTTO
		Fg	Part.lla	Sub. Cat.	Cons. Rendita		
15	Cantina al piano terra, Scala D	18	1376	27 C/2	5 MQ € 25,05	€ 1.350,00	63.200,00
	Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.5			78 A/2	3 VANI € 216,91	€ 59.050,00	
	Posto auto scoperto n.34			X	-	€ 2.800,00	
16	Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.15	18	1376	42 C/6	16 MQ € 52,89	€ 15.950,00	68.650,00
	Appartamento al piano quarto, Scala D, interno n.7			90 A/2	3 VANI € 216,91	€ 49.900,00	
	Posto auto scoperto n.27			X	-	€ 2.800,00	
17	Autorimessa al piano terra, Scala D, interno n.13	18	1376	40 C/6	13 MQ € 42,97	€ 13.500,00	63.900,00
	Appartamento al piano terzo, Scala D, interno n.6			79 A/2	2 VANI € 144,61	€ 50.400,00	
	Appartamento al piano primo, Scala D, interno n.1			74 A/2	3 VANI € 216,91	€ 72.750,00	
18	Posto auto scoperto n.35			X	-	€ 2.800,00	75.550,00
TOTALE €						1.140.100,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano
Schema riassuntivo della consulenza
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI
Pagina 545 di 595

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23. Riepiloghi per bandi d'asta

23.1. Bando d'asta - LOTTO n°1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 81,30mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 71,70mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), presentante accessi dal vano scala A, parzialmente disimpegnato, nonché da corte comune scoperta, sul lato nord-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 14,75mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 13,00mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.31, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13mq., Superficie Catastale 16mq., Rendita € 42,97, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 216,91, Piano 1, Interno 1, Scala A, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.31: corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.30), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.29), disimpegno comune al vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.3), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), vano ascensore - scala A (Foglio

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 546 di 595

n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locali tecnici (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.44: vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), vano ascensore – scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **89.250,00** (diconsi Euro ottantanovemiladuecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 547 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.2. Bando d'asta - LOTTO n°2

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A) della scala A, contraddistinto con il numero interno 2 (due), composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, corte esclusiva, presentante esposizione a sud-ovest e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 91,95mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 84,60mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno), presentante accesso dal vano scala A, avente superficie lorda pari a circa 10,10mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 8,80mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9mq., Superficie Catastale 12mq., Rendita € 45,09, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2vani, Superficie Catastale 48mq., Rendita € 144,61, Piano 1, Interno 2, Scala A, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.5: vano scala A su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.45: vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 548 di 595

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.600,00 (diconsi Euro sessantasettemilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 549 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.3. Bando d'asta - LOTTO n°3

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) della scala A, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a sud-ovest e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 63,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 55,30mq..

A tale bene risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P19 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.47, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 46mq., Rendita € 144,61, Piano 2, Interno 4, Scala A, del Comune di Montesilvano; il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P19: posto auto scoperto P18, posto auto scoperto P20, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.47: vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.46), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 550 di 595

PREZZO BASE D'ASTA: € 60.900,00 (diconsi Euro sessantamilanovecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA **Fallimento n. 37/2013 R.F.**
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 551 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.4. Bando d'asta - LOTTO n°4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala A, avente superficie lorda pari a circa 11,80mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 10,30mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10mq., Superficie Catastale 13mq., Rendita € 50,10, Piano T, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI: vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.11), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.32), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **3.000,00** (diconsi Euro tremila/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.4

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 552 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.5. Bando d'asta - LOTTO n°5

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 9 (nove) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 107,70mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 96,90mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 3 (tre), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato sud-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 19,10mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 16,40mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, avente superficie lorda pari a circa 8,90mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,60mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P20 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.9, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8mq., Superficie Catastale 10mq., Rendita € 40,08, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.30, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 20mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.91, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4vani, Superficie Catastale 78mq., Rendita € 247,90, Piano 4, Interno 9, Scala B, del Comune di Montesilvano; il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 533 di 595

CONFINANTI:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P20: posto auto scoperto P19, posto auto scoperto P21, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.9: vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locali tecnici condominiali (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.33), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.30: corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.29), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.31), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.91: vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.83), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.88), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **88.450,00** (diconsi Euro ottantottomilaquattrocentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.5

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 554 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.6. Bando d'asta - LOTTO n°6

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, avente superficie lorda pari a circa 3,85mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 3,40mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3mq., Superficie Catastale 4mq., Rendita € 15,03, Piano T, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI: vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.11), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.33), salvo altri e più aggiornati confini, salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,00 (diconsi Euro mille/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.6

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 555 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.7. Bando d'asta - LOTTO n°7

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala B, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 balconi a livello e corte esclusiva, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 170,20mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 155,35mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, parzialmente disimpegnato, contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), avente superficie lorda pari a circa 10,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 8,90mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P28 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.12, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9mq., Superficie Catastale 12mq., Rendita € 45,09, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.53, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5vani, Superficie Catastale 118mq., Rendita € 397,67, Piano 1, Interno 1, Scala B, del Comune di Montesilvano; il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P28:

Posto auto scoperto P27, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P29, salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.12:

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.7

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 556 di 595

Vano scala B su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13), disimpegno comune al vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.8), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.53:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.54), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.44), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.45), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00 (diconsi Euro centotrentunomila/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.7

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 557 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.8. Bando d'asta - LOTTO n°8

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 8,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,40mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.13, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7mq., Superficie Catastale 9mq., Rendita € 35,07, Piano T, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI: Disimpegno comune al vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.8), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.12), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.14), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.200,00 (diconsì Euro duemiladuecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.8

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 558 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.9. Bando d'asta - LOTTO n°9

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 3 (tre) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a nord-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 74,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 66,75mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 16 (sedici), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato nord-ovest del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 18,00mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 16,00mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 20mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 63mq., Rendita € 216,91, Piano 2, Interno 3, Scala B, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.43:

Corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.42), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.27), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.55:

Vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano ascensore – scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 559 di 595

n.1376 Sub. n.46), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.56), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.57), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 85.950,00 (diconsi Euro ottantacinquemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 560 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.10. Bando d'asta - LOTTO n°10

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 66,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 59,20mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 216,91, Piano 2, Interno 4, Scala B, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI: vano scala B (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.7), vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.55), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **64.600,00** (diconsi Euro sessantaquattromilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 561 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.11. Bando d'asta - LOTTO n°11

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 7 (sette) della scala C, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 119,80mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 106,75mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 9 (nove), presentante accessi da vano scala C, parzialmente disimpegnato, e da corte comune scoperta, sul lato nord-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 17,70mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 15,70mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala C, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 9,55mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,80mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.17, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8mq., Superficie Catastale 10mq., Rendita € 40,08, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 19mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.69, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5vani, Superficie Catastale 97mq., Rendita € 361,52, Piano 3, Interno 7, Scala C, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.17:



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 562 di 595

Disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.16), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.18), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.36:

Corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.35), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.17), disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.16), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.37), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.69:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), vano ascensore – scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.68), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.60), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 105.600,00 (diconsi Euro centocinquemilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 563 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.12. Bando d'asta - LOTTO n°12

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) della scala C, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 73,05mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 65,80mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala C, avente superficie lorda pari a circa 14,80mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 12,70mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.20, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 13mq., Superficie Catastale 16mq., Rendita € 65,13, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.92, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 185,92, Piano 4, Interno 10, Scala C, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.20:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.21), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.92:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.87), salvo altri e più aggiornati confini.



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 564 di 595

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 52.950,00 (diconsi Euro cinquantaduemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016



L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA **Fallimento n. 37/2013 R.F.**
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 565 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.13. Bando d'asta - LOTTO n°13

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 5 (cinque) della scala C, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 120,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 107,20mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) della scala C, avente superficie lorda pari a circa 16,25mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 14,45mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.37, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 18mq., Rendita € 49,58, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.67, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5vani, Superficie Catastale 97mq., Rendita € 361,52, Piano 2, Interno 5, Scala C, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.37:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.36), disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.16), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.67:

Vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), vano ascensore – scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.15), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.65), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 566 di 595

n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.57), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 113.350,00 (diconsi Euro centotredicimilatrecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 567 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.14. Bando d'asta - LOTTO n°14

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala D, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 11,50mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 10,30mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agazia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.25, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10mq., Superficie Catastale 13mq., Rendita € 50,10, Piano T, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI: disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.82), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.39), disimpegno comune al vano scala C (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.21), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.20), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.26), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **2.950,00** (diconsi Euro duemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.14

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 568 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.15. Bando d'asta - LOTTO n°15

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 5 (uno) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,30mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 70,90mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala D, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 5,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 4,95mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P34 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.27, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5mq., Superficie Catastale 7mq., Rendita € 25,05, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.78, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 57mq., Rendita € 216,91, Piano 3, Interno 5, Scala D, del Comune di Montesilvano; il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P34:

Posto auto scoperto P33, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P35, salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne il locale cantina/deposito distinto al Sub. n.27:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.24), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.78:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.79), distacchi su corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.68), vano ascensore – scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 63.200,00 (diconsi Euro sessantatremiladuecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.15

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 570 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.16. Bando d'asta - LOTTO n°16

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 7 (nove) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,70mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 71,30mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 15 (quindici), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato nord-ovest del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 17,40mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 15,80mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P27 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.42, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16mq., Superficie Catastale 19mq., Rendita € 52,89, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.90, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3vani, Superficie Catastale 56mq., Rendita € 216,91, Piano 4, Interno 7, Scala D, del Comune di Montesilvano; il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P27:

Posto auto scoperto P26, area condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P28, salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.42:

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.43), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.41), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.40), disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.24), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.90:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.85), distacchi su corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.87), vano ascensore – scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **68.650,00** (diconsi Euro sessantottomilaseicentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 572 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.17. Bando d'asta - LOTTO n°17

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 6 (sei) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a nord-ovest e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 62,80mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 55,15mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 13 (tredici) della scala D, avente superficie lorda pari a circa 14,70mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 13,00mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.40, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13mq., Superficie Catastale 16mq., Rendita € 42,97, Piano T, del Comune di Montesilvano; Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.79, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2vani, Superficie Catastale 45mq., Rendita € 144,61, Piano 3, Interno 6, Scala D, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il locale autorimessa distinto al Sub. n.40:

Locali tecnici (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.41), disimpegno comune al vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.24), vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), vano ascensore – scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.79:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), distacchi su corte scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.78), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 63.900,00 (diconsi Euro sessantatremilanovecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.17

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 574 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23.18. Bando d'asta - LOTTO n°18

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, facente parte di un complesso residenziale composto da n.2 edifici completamente recintati, a n.5 piani fuori terra ciascuno, serviti ognuno da n.4 scale, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,20mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 70,90mq..

A tale bene risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P35 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.74, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 61mq., Rendita € 216,91, Piano 1, Interno 1, Scala D, del Comune di Montesilvano; il posto auto scoperto non risulta censito catastalmente.

CONFINANTI:

Per quanto concerne il posto auto scoperto denominato P35:

Posto auto scoperto P34, area scoperta condominiale (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), posto auto scoperto P36, salvo altri e più aggiornati confini.

Per quanto concerne l'appartamento per civile abitazione distinto al Sub. n.74:

Vano scala D (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.23), appartamento per civile abitazione (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.75), distacchi su corte scoperta condominiale su due lati (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.1), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano
Bando d'asta Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.550,00 (diconsi Euro settantacinquemilacinquecento-cinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA **Fallimento n. 37/2013 R.F.**
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Bando d'asta Lotto n.18

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 576 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24. Riepiloghi commerciali per la pubblicità

24.1. Riepilogo commerciale - LOTTO n°1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 81,30mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 71,70mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), presentante accessi dal vano scala A, parzialmente disimpegnato, nonché da corte comune scoperta, sul lato nord-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 14,75mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 13,00mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 89.250,00 (diconsi Euro ottantanovemiladuecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.1

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 577 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



24.2. Riepilogo commerciale - LOTTO n°2

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A) della scala A, contraddistinto con il numero interno 2 (due), composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, corte esclusiva, presentante esposizione a sud-ovest e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 91,95mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 84,60mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno), presentante accesso dal vano scala A, avente superficie lorda pari a circa 10,10mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 8,80mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.600,00 (diconsi Euro sessantasettemilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.2

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 578 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.3. Riepilogo commerciale - LOTTO n°3

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) della scala A, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a sud-ovest e sud-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 63,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 55,30mq..

A tale bene risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P19 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 60.900,00 (diconsi Euro sessantamilanovecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.3

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 579 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.4. Riepilogo commerciale - LOTTO n°4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala A, avente superficie lorda pari a circa 11,80mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 10,30mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto dei Fabbricati al: Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.6, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10mq., Superficie Catastale 13mq., Rendita € 50,10, Piano T, del Comune di Montesilvano.

CONFINANTI: vano scala A (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.2), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.5), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.10), locale cantina/deposito (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.11), locale autorimessa (Foglio n.18 Particella n.1376 Sub. n.32), salvo altri e più aggiornati confini.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI

24.5. Riepilogo commerciale - LOTTO n°5

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 9 (nove) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 107,70mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 96,90mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 3 (tre), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato sud-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 19,10mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 16,40mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, avente superficie lorda pari a circa 8,90mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,60mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P20 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 88.450,00 (diconsi Euro ottantottomilaquattrocentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela
Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano
Riepilogo commerciale Lotto n.4
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

24.6. Riepilogo commerciale - LOTTO n°6

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, avente superficie lorda pari a circa 3,85mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 3,40mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,00 (diconsi Euro mille/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.6

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 582 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.7. Riepilogo commerciale - LOTTO n°7

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala B, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 balconi a livello e corte esclusiva, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 170,20mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 155,35mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, parzialmente disimpegnato, contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), avente superficie lorda pari a circa 10,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 8,90mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P28 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00 (diconsi Euro centotrentunomila/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.7

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 583 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.8. Riepilogo commerciale - LOTTO n°8

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala B, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 8,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,40mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.200,00 (diconsi Euro duemiladuecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.8

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 584 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.9. Riepilogo commerciale - LOTTO n°9

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 3 (tre) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a nord-est, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 74,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 66,75mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 16 (sedici), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato nord-ovest del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 18,00mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 16,00mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **85.950,00** (diconsi Euro ottantacinquemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.9

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 585 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.10. Riepilogo commerciale - LOTTO n°10

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) della scala B, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 66,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 59,20mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 64.600,00 (diconsi Euro sessantaquattromilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.10

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 586 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.11. Riepilogo commerciale - LOTTO n°11

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 7 (sette) della scala C, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 119,80mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 106,75mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 9 (nove), presentante accessi da vano scala C, parzialmente disimpegnato, e da corte comune scoperta, sul lato nord-est del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 17,70mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 15,70mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala C, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 9,55mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 7,80mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 105.600,00 (diconsi Euro centocinquemilaseicento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.11

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 587 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



24.12. Riepilogo commerciale - LOTTO n°12

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) della scala C, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 73,05mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 65,80mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala C, avente superficie lorda pari a circa 14,80mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 12,70mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 52.950,00 (diconsi Euro cinquantaduemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.12

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 588 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.13. Riepilogo commerciale - LOTTO n°13

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano secondo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 5 (cinque) della scala C, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni, oltre n.2 balconi a livello, presentante esposizione a nord-est e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 120,40mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 107,20mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) della scala C, avente superficie lorda pari a circa 16,25mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 14,45mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € **113.350,00** (diconsi Euro centotredicimilatrecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.13

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 589 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.14. Riepilogo commerciale - LOTTO n°14

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala D, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 11,50mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 10,30mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA. L'immobile è stato realizzato e risulta intestato a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.950,00 (diconsi Euro duemilanovecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.14

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 590 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.15. Riepilogo commerciale - LOTTO n°15

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 5 (uno) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,30mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 70,90mq..
- LOCALE CANTINA/DEPOSITO ubicato al piano terra (Palazzina A), presentante accesso dal vano scala D, parzialmente disimpegnato, avente superficie lorda pari a circa 5,60mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 4,95mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P34 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq....

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 63.200,00 (diconsi Euro sessantatremiladuecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.15

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 591 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



24.16. Riepilogo commerciale - LOTTO n°16

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano quarto (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 7 (nove) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, oltre balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,70mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 71,30mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 15 (quindici), presentante accesso da corte comune scoperta, sul lato nord-ovest del fabbricato, avente superficie lorda pari a circa 17,40mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 15,80mq..

A tali beni risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P27 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 68.650,00 (diconsi Euro sessantottomilaseicentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.16

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

24.17. Riepilogo commerciale - LOTTO n°17

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano terzo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 6 (sei) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, camera, bagno, oltre balcone a livello, presentante esposizione a nord-ovest e sud-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 62,80mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 55,15mq..
- LOCALE AUTORIMESSA ubicato al piano terra (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 13 (tredici) della scala D, avente superficie lorda pari a circa 14,70mq., nonché superficie calpestabile pari a circa 13,00mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 63.900,00 (diconsi Euro sessantatremilanovecento/00).

Pescara, 30 novembre 2016



L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI



Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.

G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI

Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano

Riepilogo commerciale Lotto n.17

Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI

Pagina 593 di 595

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.18. Riepilogo commerciale - LOTTO n°18

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO (1/1) di porzione di fabbricato denominato "SENTIERO – Palazzina A", sito nel Comune di Montesilvano alla Via Fratelli Bandiera n.11, costituita da:

- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato al piano primo (Palazzina A), contraddistinto con il numero interno 1 (uno) della scala D, composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone a livello su due lati, presentante esposizione a nord-est e nord-ovest, avente superficie lorda complessiva (interna ed esterna) pari a circa 80,20mq., nonché superficie calpestabile complessiva (interna ed esterna) pari a circa 70,90mq..

A tale bene risulta compreso l'USO ESCLUSIVO DI POSTO AUTO SCOPERTO, denominato P35 da planimetria allegata al regolamento di condominio, al piano terra, insistente su porzione di corte condominiale, non censito catastalmente, avente superficie lorda pari a circa 11,00mq., nonché superficie netta pari a circa 10,50mq..

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA Gli immobili sono stati realizzati e risultano intestati a soggetto I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.550,00 (diconsi Euro settantacinquemilacinquecentocinquanta/00).

Pescara, 30 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Ausiliare della Curatela

Ing. Fabio MAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di PESCARA Fallimento n. 37/2013 R.F.
G.D.: Dott.ssa A. FORTIERI - Curatore: Dott. G. MARINI
Relazione estimativa dei Beni Immobili siti alla Via F.lli Bandiera n.11, Montesilvano
Riepilogo commerciale Lotto n.18
Consulente Tecnico: ing. Fabio MAGGI
Pagina 594 di 595