

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com
pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sezione Civile
Settore Procedure Concorsuali

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

N. 48/2024 A CARICO DEL S

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott.ssa L. Tiziana Marganella
Liquidatore: Dott.ssa Laura Berardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico Stimatore
geom. Massimo Palumbo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.0 PREMESSA

Il liquidatore della procedura, Dott.ssa Laura Berardi, ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Palumbo, nato a Chieti il 18/01/1971 libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti n. 1377, e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti n. 142, per la valutazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio da liquidare del sig. Fabrizio Di Marco.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Pescara (Catasto e Conservatoria);
- Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore (Pe);

ed ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite dal Liquidatore, ha esperito gli opportuni sopralluoghi, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva dei beni, talché redige la seguente relazione di stima. Il sopralluogo presso gli immobili è stato eseguito il 28 novembre 2024.

2.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili da stimare sono di seguito elencati:

LOTTO 1

Comune di SPOLTORE (PE) – Catasto Fabbricati

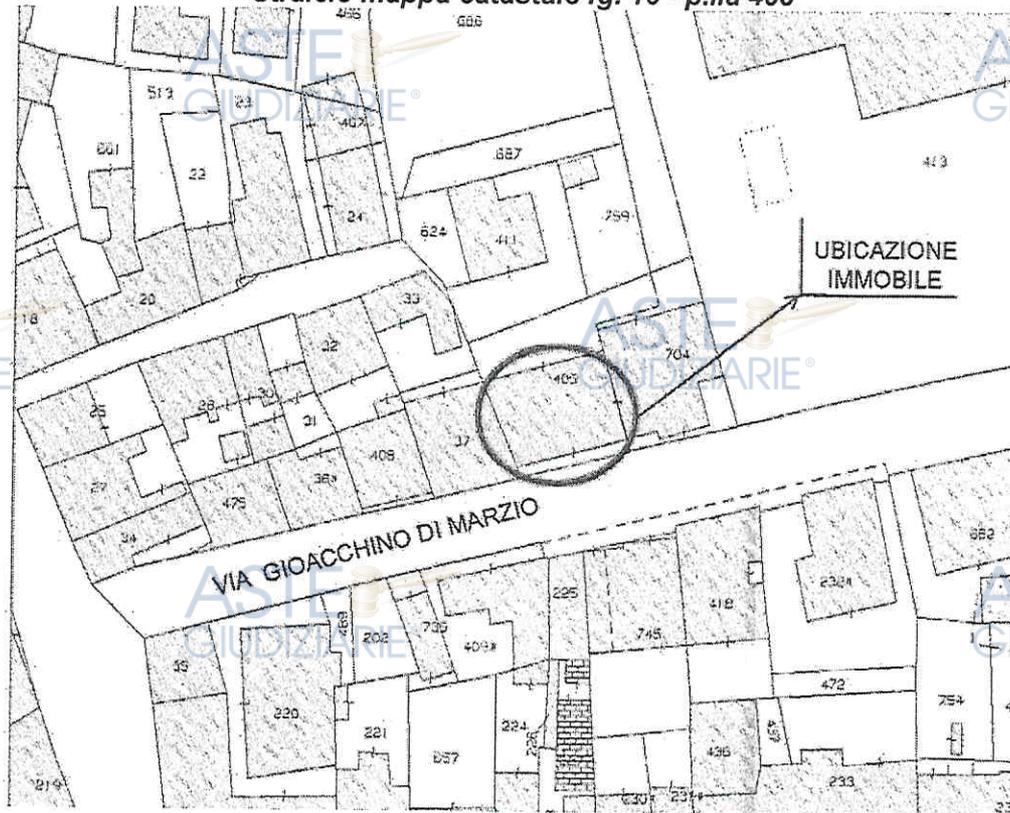
Fg	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Cons.	Sup. Totale	Rendita €.
10	405	3	C/1	2	123 m ²	141 m ²	1.594,46

Intestazione catastale:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
██████████ nato a Pescara il ██████████	██████████	Proprietà 1/1

Coerenze: strada comunale via Giocacchino Di Marzio, fabbricato alla p.lla 37, unità ai sub. 11, 12 e 6 della p.lla 405.

Stralcio mappa catastale fg. 10 - p.lla 405



Aerofotogrammetrico – fonte Google/maps 2024



LOTTO 2

Comune di SPOLTORE (PE) - Catasto Fabbricati

Fg	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Cons.	Sup. Totale	Rendita €.
10	470	2	C/1	3	173 m ²	192 m ²	2.617,87

Intestazione catastale:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
██████████ nato a Pescara il 2 ██████████	██████████	Proprietà per 2/18
██████████ nato a Pescara il ██████████	██████████	Proprietà per 2/18
██████████ nato a Spoltore (PE) il 1 ██████████	██████████	Proprietà per 6/18
██████████ nato a Pescara il ██████████	D ██████████	Proprietà per 2/18
██████████ nata a Spoltore (PE) il ██████████	██████████	Proprietà per 6/18

Coerenze: strada comunale via G. Fonzi, fabbricato alla p.lla 250 e distacchi corte esterna.

LOTTO 3

Comune di SPOLTORE (PE) - Catasto Fabbricati

Fg	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Cons. Vani	Sup. Escl. Aree Scoperte	Rendita €.
10	470	7	A/2	2	5,5	108 m ²	383,47

Intestazione catastale:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
██████████ nato a Pescara il ██████████	██████████	Proprietà 1/1

Coerenze: appartamento sub. 6, via Gradinata e distacchi su strada comunale via G. Fonzi.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com
pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di SPOLTORE (PE) - Catasto Fabbricati

Fg	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Cons.	F/5
10	470	8	F/5		334 m ²	Lastrico solare

Intestazione catastale:

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
██████████ nato a Pescara il ██████████	██████████	Proprietà 1/1

Coerenze: via G. Fonzi, distacchi corte esterna e via Gradinata.

Stralcio mappa catastale fg. 10 - p.lla 470



Aerofotogrammetrico – fonte Google/maps 2024



Tutti gli immobili sono meglio identificati negli elaborati grafici e fotografici allegati, per i quali si riportano, nel seguito, localizzazione, descrizione sintetica, dati di identificazione catastale, riferimenti storico-urbanistici e titoli di proprietà.

3.0 ATTI DI PROVENIENZA

LOTTO 1

NEGOZIO IN VIA GIOACCHINO DI MARZIO - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 405 - Sub. 3 (C/1 - Negozio)

Compravendita del 02/03/1994

Il locale è pervenuto al sig. [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà, dai sig.ri [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] (nuda proprietà) in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Concezio De Angelis in data 02/03/1994 rep. 61001, trascritto a Pescara il 30/03/1994 al R.P. 2368 e R.G. 3244.

Annotazione

Sussiste la continuità delle trascrizioni, vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nella trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio R.P. 7434/2024.

LOTTO 2

NEGOZIO IN VIA G. FONZI - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 2 (C/1 – Negozio)

Denuncia di successione del 28/06/2010

Il locale è pervenuto al sig. [REDACTED], per la quota di 2/18 del diritto di proprietà, dal de cuius [REDACTED], successione rep. 1610/9990/11 trascritta a Pescara il 30/01/2012 al R.P. 1216 e R.G. 1496.

Al sig. [REDACTED] è pervenuto per titoli ultraventennali.

Annotazione

Sussiste la continuità delle trascrizioni, vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nella trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio R.P. 7434/2024.

LOTTO 3

APPARTAMENTO IN VIA GRADINATA - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 7 (A/2 – Abitazione di tipo civile)

LASTRICO SOLARE IN VIA GRADINATA - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 8 (F/5 – Lastrico solare)

Compravendita del 02/03/1994

L'appartamento ed il lastrico solare sono pervenute al sig. [REDACTED], per l'intero diritto di proprietà, dai sig.ri [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 02/03/1994 rep. 61000, trascritto a Pescara il 01/04/1994 al R.P. 2403 e R.G. 3297.

Annotazione

Sussiste la continuità delle trascrizioni, vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nella trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio R.P. 7434/2024.

4.0 DIRITTI ED ONERI GRAVANTI

Solo sui lotti 1 e 3 (solo appartamento) grava il seguente onere:

- **Ipoteca volontaria** del 02/03/2016 rep. 49041/17417 iscritta a Pescara il 04/03/2016 ai nn. R.P. 413 e R.G. 2672.

Concessione a garanzia di mutuo con capitale di € 304.382,69.

Immobili gravati: fg. 10 p.IIa 470 sub. 7 e fg. 10 p.IIa 405 sub. 3.

Su tutti i lotti (1-2-3) grava il seguente onere:

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** dell'11/06/2024 rep. 50 trascritto a Pescara ai nn. R.P. 7434 e R.G. 10245.

Per il locale commerciale di cui al lotto 2 (f. 10 p. 470 s. 2) è stato stipulato un:

- **Contratto di locazione commerciale** datato 21/10/2024 e registrato presso l'AdE di Pescara 04/11/2024 al n. 9911 – serie 3T, durata dal 01/01/2025 al 31/12/2030. L'importo del canone è pari ad € 20.400,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.700,00.

Il contratto è stato stipulato tra i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su tutte le unità (lotto 1-2-3) non risultano cause in corso, né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. Le unità anche se fanno parte di fabbricati con più unità abitative non costituiscono condominio.

L'appartamento – fg. 10 p.la 470 sub. 7 – costituisce abitazione principale per il sig. Di Marco e la sua famiglia.

Sul lotto 1 grava la seguente servitù:

Costituzione di servitù di condutture dell'11/07/1996

Atto Notaio Antonio Mastroberardino in data 11/07/1996 rep. 112751, trascritto a Pescara il 16/07/1996 al R.P. 4759 e R.G. 6703

Il signor Collevocchio Aldorino potrà costruire in sopraelevazione sul lastrico solare uno o più piani utilizzando le strutture e gli impianti esistenti proseguendoli in altezza ovvero realizzandone di nuovi che saranno collegati a quelle esistenti.

A tal fine il proprietario del piano terra signor [REDACTED] costituisce in favore della futura sopraelevazione servitù di attraversamento del suo locale per condotte e tubazioni con avvertenza che tali attraversamenti dovrà avvenire in modo da arreca il minor pregiudizio possibile all'immobile servito.

6.0 SITUAZIONE DI POSSESSO

- 6.1 **Lotto 1:** negozio p.la 405 sub. 3 alla data del sopralluogo, il locale destinato a bar, risulta non occupato da nessuna attività commerciale;
- 6.2 **Lotto 2:** negozio p.la 470 sub. 2 alla data del sopralluogo erano in corso lavori di demolizione della tramezzatura interna;
- 6.3 **Lotto 3:** l'appartamento (p.la 470 sub. 7) ed il lastrico solare (p.la 470 sub. 8) sono occupati dal sig. [REDACTED] e la sua famiglia (coniuge e due figli).

7.0 SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di istanza di accesso ai documenti amministrativi prot. 36828 del 23/10/2024, in data 28/11/2024 ho preso visione dei fascicoli inerente gli immobili oggetto di stima.

La documentazione, rinvenuta presso l'archivio comunale, è la seguente:

LOTTO 1

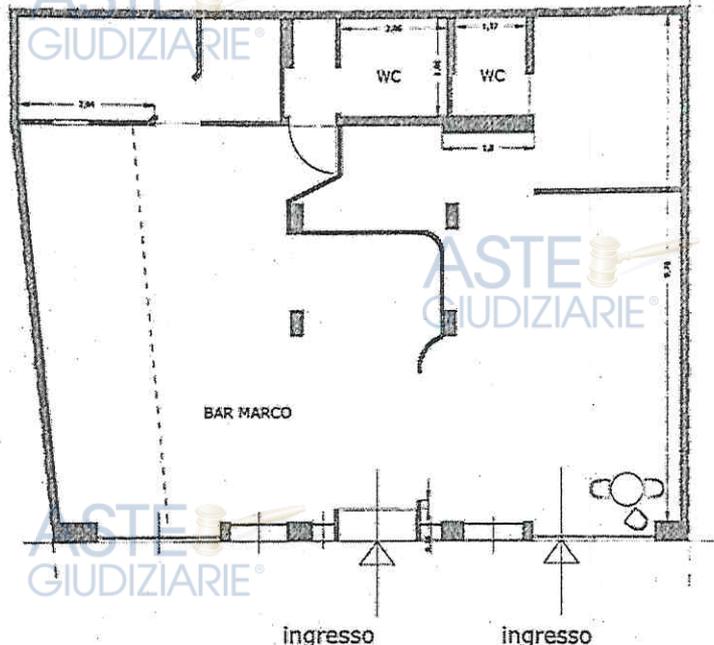
NEGOZIO IN VIA GIOACCHINO DI MARZIO - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 405 - Sub. 3 (C/1 – Negozio)

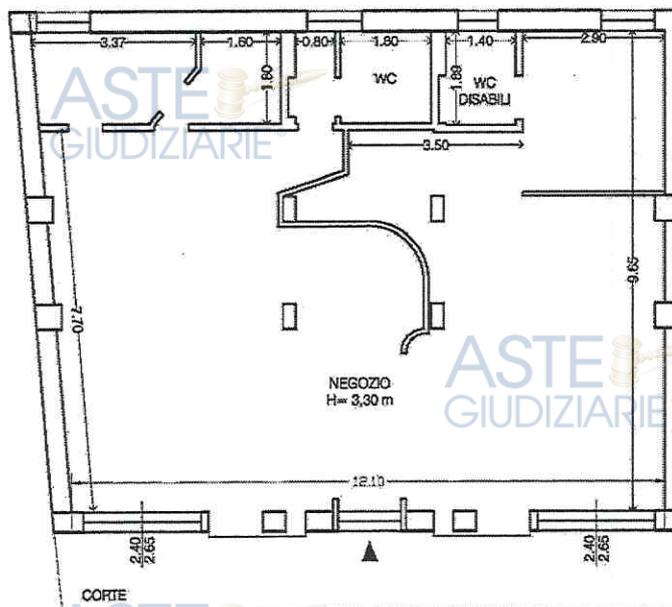
- 1) C.E. n. 47 del 29/06/1984 per la costruzione di n. 2 negozi ed un garage in via G. [redacted];
- 2) Autorizzazione prot. n. 15038 del 29/01/1985 per variazioni al progetto di cui alla C.E. n. 47 del 29/06/1984 rilasciata al sig. [redacted];
- 3) Comunicazione di attività edilizia libera (CIL) N.I. 11/13 prot. 4972 dell'11/02/2013 per modifiche interne al bar Marco per la formazione di un vano sala giochi richiesta dal [redacted];
- 4) Comunicazione di attività edilizia libera (CIL) N.I. 17/14 prot. 10278 del 31/03/2014 per modifiche interne al bar Marco realizzazione apertura su parete in cartongesso e accessori richiesta dal [redacted].

Analisi degli atti rilasciati

Lo stato di fatto del locale è **conforme** agli elaborati grafici allegati alla CIL n. 10278/2014.



Elaborato grafico allegato alla CIL n. 10278/2014



VIA GIOACCHINO DI MARZIO

Rilievo dello stato di fatto – sopralluogo del 28/11/2024

LOTTO 2

NEGOZIO IN VIA G. FONZI - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 2 (C/1 - Negozio)

- 1) C.E. n. 57 del 1991 in variante alla C.E. n. 121/1990 (non rinvenuta) per sistemazione esterna del fabbricato;
- 2) CILA prot. 010108 del 22/03/2018 per diversa distribuzione interna, rialzo massetto su parte del locale e opere di manutenzione straordinaria.

Durante il sopralluogo nel locale erano in corso lavori di demolizione delle tramezzature interne, così, ho eseguito ricerche più approfondite presso l'ufficio tecnico comunale.

Dopo vari colloqui telefonici avuto con l'istruttore amm.vo, sig. [REDACTED], in data 28/01/2025 sono stato contattato direttamente dal geom. Ernesto Pasquale, istruttore amministrativo ufficio SUAP, il quale mi ha riferito che sono state presentate, per il locale in via G. Forzi, più pratiche edilizie che mi ha dettagliatamente descritto in una mail e che vengono qui di seguito riportate:

- 1) CILA SUAP n. 10/24 – prot. n. 38044 del 31/10/2024;
- 2) CILA SUAP (variante in corso d'opera alla CILA 10/24) n. 14/24 – prot. n. 43730 del 18/12/2024;
- 3) SCAGI SUAP n. 10/24 – prot. 44804 del 27/12/2024.

Tutte le suddette pratiche alla data del 28/01/2025 "risultano in fase di istruttoria, poiché si è in attesa di integrazioni".

Le pratiche sono state presentate dai sig.ri [REDACTED]

Oggetto: manutenzione straordinaria – modifiche della ripartizione interna locale commerciale.

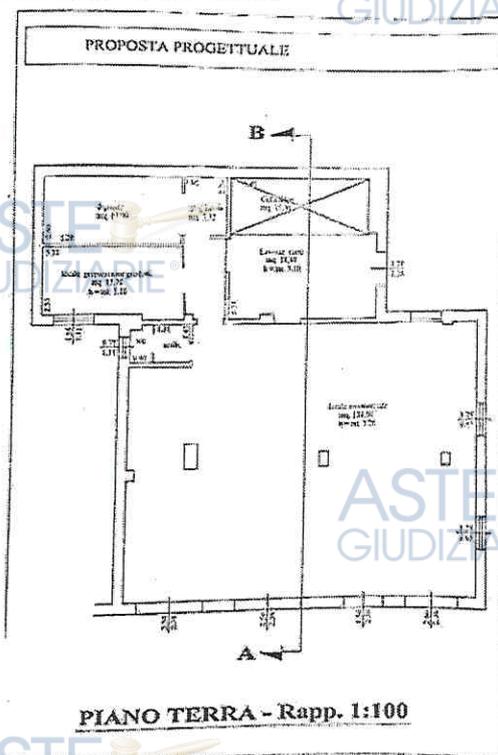
Analisi degli atti rilasciati

Alla luce di quanto sopra relazionato **nulla posso riferire** sulla conformità del locale rispetto alle CILA SUAP depositate ed in attesa di integrazioni.

Mentre rispetto alla CILA del 2018 il locale **non è conforme** al provvedimento rilasciato poiché tutte le tramezzature interne, escluso il wc, sono state demolite come rilevato durante il sopralluogo.

Annotazione

Mi riservo di monitorare e verificare la chiusura ed il rilascio delle citate pratiche SUAP, oltre, ad una eventuale revisione della stima.



Elaborato grafico allegato alla CILA n. 010108/2018

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI

Geom. Massimo Palumbo

Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti

Pers. 339 36 62 702

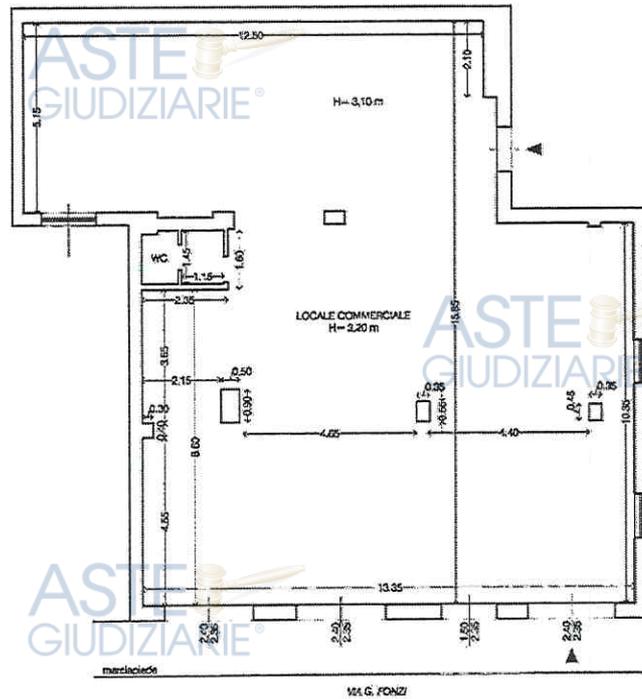
e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com

pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA - H= 3,20 m



Rilievo dello stato di fatto – sopralluogo del 28/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

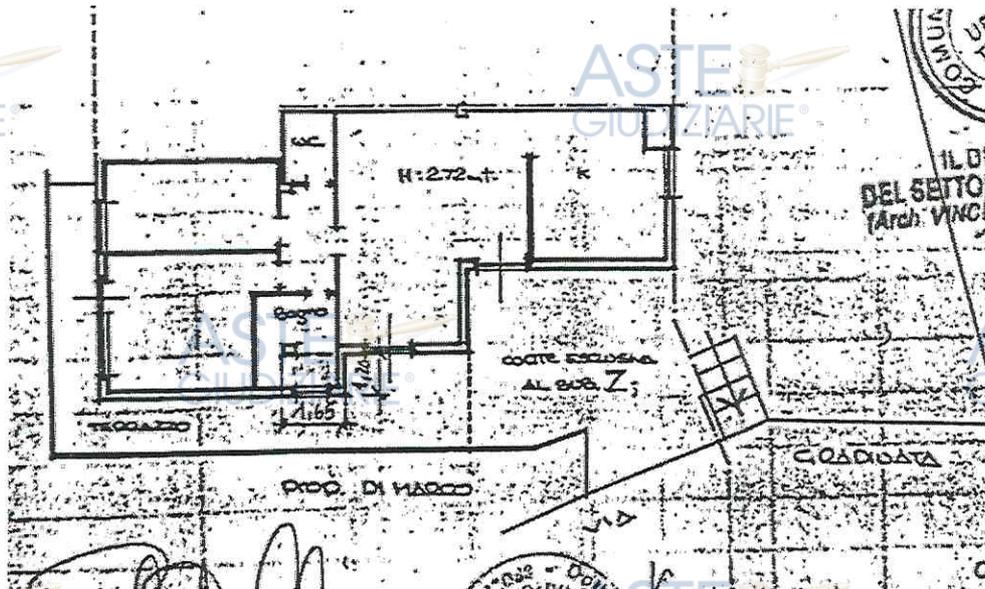
APPARTAMENTO IN VIA GRADINATA - SPOLTORE

Fg. 10 - P.Ila 470 - Sub. 7 (A/2 – Abitazione di tipo civile)

- 1) C.E. in Sanatoria n. 345/2000 per chiusura di parte di terrazzo esistente per realizzare una maggiore superficie nel bagno dell'appartamento.

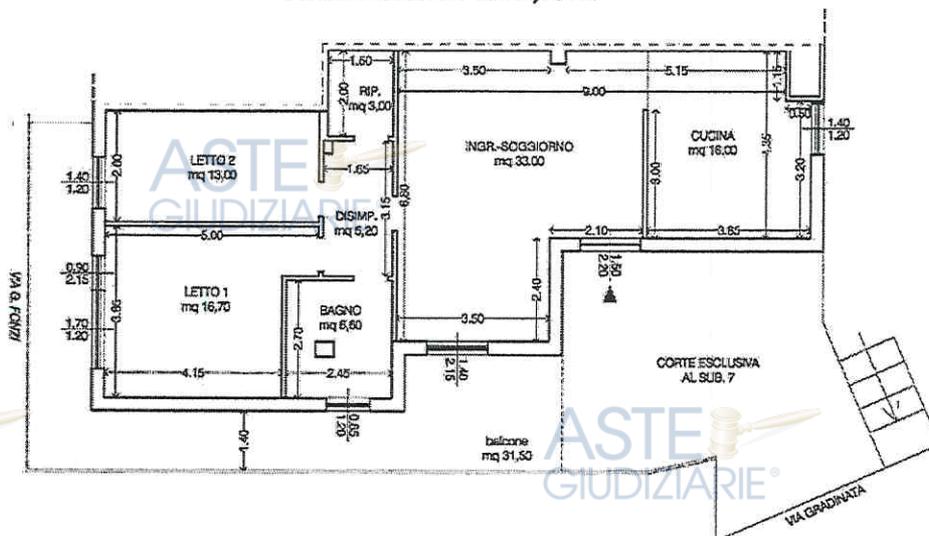
Analisi degli atti rilasciati

Lo stato di fatto dell'appartamento è **conforme** all'elaborato grafico allegato alla C.E. in Sanatoria n. 345/2000.



Elaborato grafico allegato alla C.E. in Sanatoria n. 345/2000

PIANO TERRA - H= 2,70 m



Rilievo dello stato di fatto – sopralluogo del 28/11/2024

LOTTO 3

LASTRICO SOLARE IN VIA GRADINATA - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 8 (F/5 – Lastrico solare)

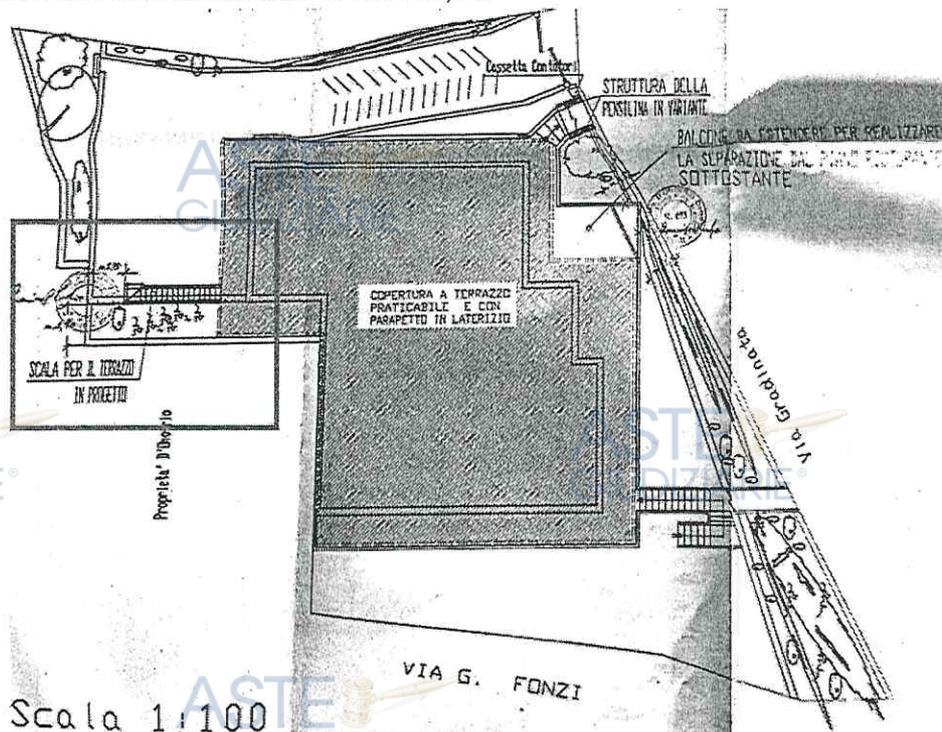
- 1) C.E. n. 57 del 1991 in variante alla C.E. n. 121/1990 (non rinvenuta) per sistemazione esterna del fabbricato;

Analisi degli atti rilasciati

Lo stato di fatto del lastrico solare **non è conforme** all'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 57/1991, poiché la scala di accesso, prevista a semplice rampa rettilinea, è stata realizzata con una scala curvilinea.

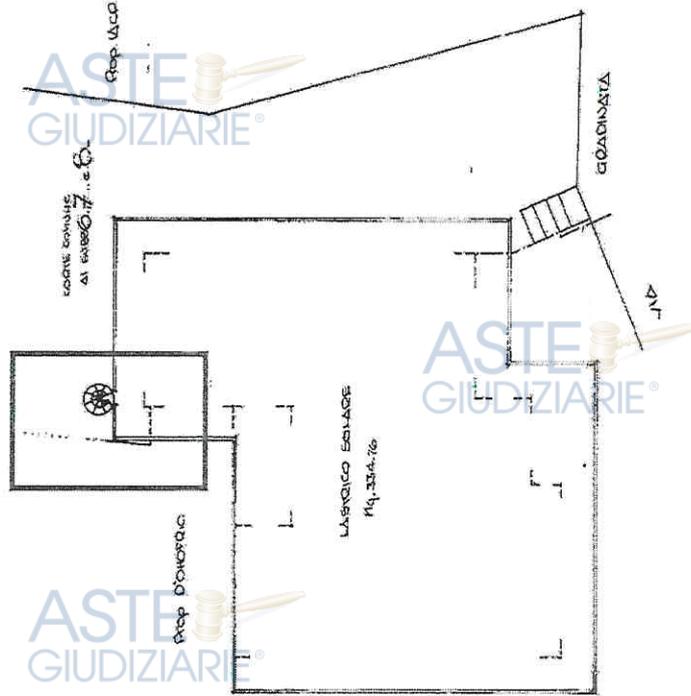
La difformità può essere regolarizzata mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 e s.m.i. del DPR 380/01.

I costi per in conseguimento del titolo in sanatoria, oblazioni, oneri e spese tecniche professionali ammontano a circa € 3.000,00.



Scala 1:100

Elaborato grafico allegato alla C.E. n. 57/1991



Planimetria catastale come lo stato di fatto visionato il 28/11/2024

Annotazione generale

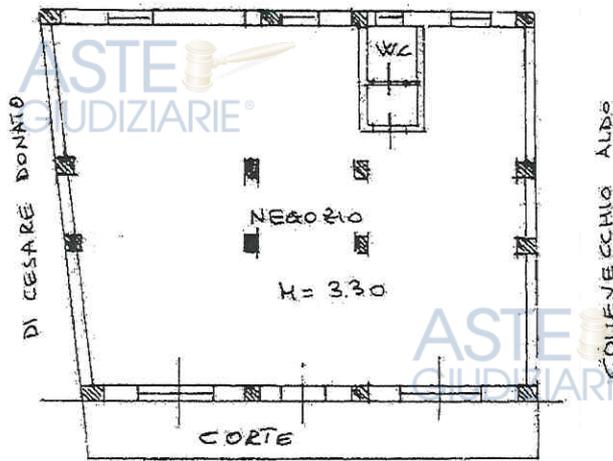
Per tutte le unità immobiliari non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Solo per il lotto 2, nel contratto di locazione, viene citato un'APE n. 68041240005356823 ma non allegato allo stesso.

8.0 CONFORMITÀ CATASTALE

Lotto 1 – fg. 10 p.lla 405 sub. 3: la planimetria catastale **non è conforme** né alla CIL n. 10278/2014 né allo stato di fatto rilevato. La difformità catastale può essere regolarizzata mediante variazione catastale docfa.

I costi per redazione del documento docfa e le spese tecniche professionali ammontano a circa € 1.000,00.



VIA GIOACCHINO DI CARBIO

Planimetria catastale in atti dal 21/01/1994

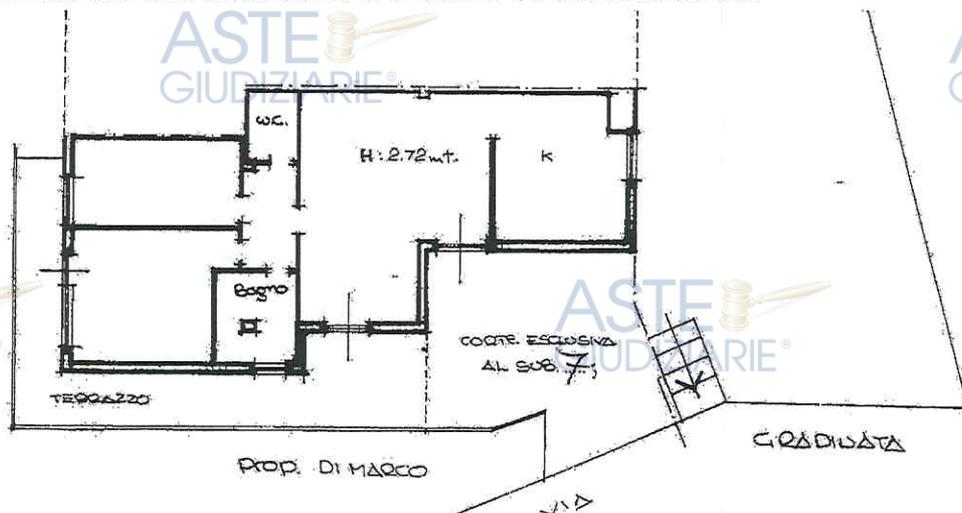
Lotto 2 – fg. 10 p.lla 470 sub. 2: la planimetria catastale è conforme alla CILA 010108/2018, mentre non è conforme allo stato di fatto rilevato. La difformità catastale può essere regolarizzata mediante variazione catastale docfa. I costi per redazione del documento docfa e le spese tecniche professionali ammontano a circa € 1.000,00.



Via G. Fonzi

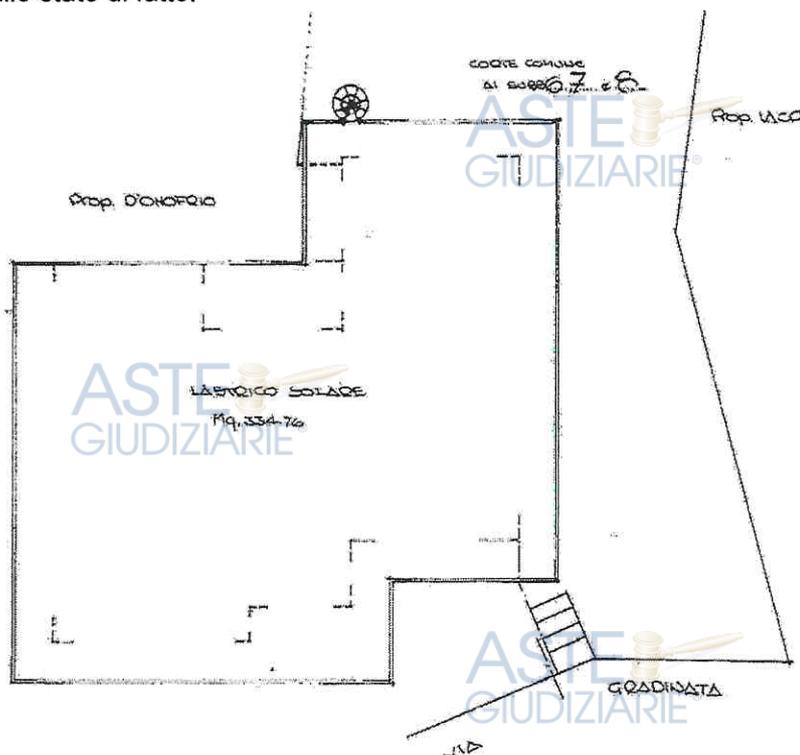
Planimetria catastale in atti dal 21/11/2017

Lotto 3 – fg. 10 p.lla 470 sub. 7: la planimetria catastale dell'appartamento è **conforme** alla C.E. in Sanatoria n. 345/2000 ed alla stato di fatto.



Planimetria catastale appartamento in atti dal 28/04/1993

Lotto 3 – fg. 10 p.lla 470 sub. 8: la planimetria catastale del lastrico solare **non è conforme** all'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 57/1991 (scala di accesso) ma è conforme allo stato di fatto.



Planimetria catastale lastrico solare in atti dal 28/04/1993

9.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

NEGOZIO IN VIA GIOACCHINO DI MARZIO - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 405 - Sub. 3 (C/1 – Negozio)

L'immobile è localizzato lungo la strada comunale via Gioacchino Di Marzio all'interno del centro storico della città di Spoltore.

La zona è accessibile tramite una viabilità regolare a senso unico e di buona qualità infrastrutturale con la presenza di parcheggi, attività commerciali e scuola primaria.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio articolato su tre piani fuori terra oltre a copertura – non costituisce condominio.

Il locale commerciale, che si trova in normale stato di conservazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da un'ampia sala interamente chiusa da pareti cieche ad esclusione di quella fronteggiante la via comunale provvista di porta d'accesso e vetrine.

Attualmente il locale non è in uso ma dagli arredi presenti lo stesso era destinato a bar (presenza di un bancone per la somministrazione) ed una zona gioco (SNAI), inoltre, sono presenti un piccolo vano (laboratorio) e due servizi igienici.

Il locale ha pavimenti in gres ceramico e rivestimento dei servizi igienici e laboratorio in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile, infissi in alluminio colore nero, impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Sono presenti pareti e controsoffittatura in cartongesso con andamento curvilineo.

La finitura esterna è realizzata parte con intonaco del tipo civile e trattato con pittura e parte in lastre di marmo colore marrone

Le aperture prospicienti la via G. Di Marzio evidenziano una perfetta illuminazione naturale dell'ambiente, l'accesso al locale avviene tramite una porta vetrata in alluminio protetta da una grata in ferro.

Annotazione

Il locale è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ex art. 6 D. Lgs 311/06, e dei certificati di conformità degli impianti esistenti.

Consistenza

La consistenza è stata calcolata, ai sensi del DPR 138/98, sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia.

In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza della planimetria.

Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata", calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per lo specifico segmento di immobili a destinazione commerciale.

Nel caso specifico la superficie lorda calcolata è, in cifra tonda, di m² 137,00.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI

Geom. Massimo Palumbo

Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti

Pers. 339 36 62 702

e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com

pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2

NEGOZIO IN VIA G. FONZI - SPOLTORE

Fg. 10 - P.Ila 470 - Sub. 2 (C/1 - Negozio)

L'immobile è localizzato lungo la strada comunale viale Giuseppangelo Fonzi all'ingresso della città di Spoltore.

La zona è accessibile tramite una viabilità regolare a doppio senso di marcia e di buona qualità infrastrutturale con la presenza di parcheggi e attività commerciali.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio articolato su tre piani fuori terra oltre a copertura piana – non costituisce condominio.

Il locale commerciale, che si trova in normale stato di conservazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da un'ampia sala interamente chiusa da pareti cieche e finestrate (luci), la parete fronteggiante la via comunale è provvista di quattro vetrine di cui tre fornite di porta.

Il locale ha pavimenti in gres ceramico e rivestimento nel servizio igienico in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile, infissi in alluminio

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI
Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com
pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

anodizzato colore oro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

La finitura esterna è realizzata con intonaco del tipo civile e trattato con pittura colore salmone.

Annotazione

Il locale è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come citato nel contratto di locazione all'art. 1 a pag. 2.

Mentre, è sprovvisto dei certificati di conformità degli impianti esistenti.

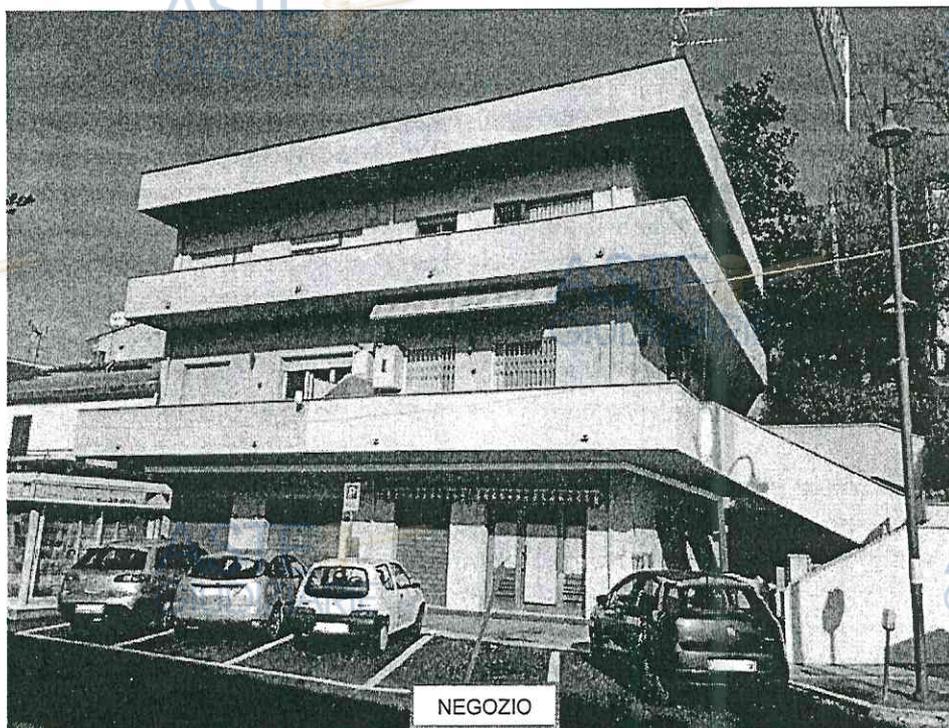
Consistenza

La consistenza è stata calcolata, ai sensi del DPR 138/98, sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia.

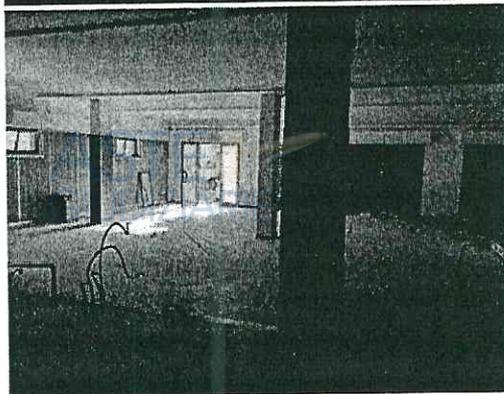
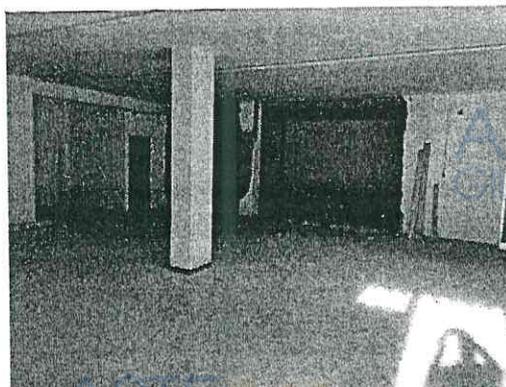
In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza della planimetria.

Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata", calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per lo specifico segmento di immobili a destinazione commerciale.

Nel caso specifico la superficie lorda calcolata è di circa m² 230,00.



NEGOZIO



LOTTO 3
APPARTAMENTO IN VIA GRADINATA - SPOLTORE
Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 7 (A/2 – Abitazione di tipo civile)

L'appartamento è ubicato al piano terra (da via Gradinata) di un edificio plurifamiliare costituito da tre piani fuori terra oltre a copertura – lastrico solare (sub. 8).

Il piano terra, da via G. Fonzi, è costituito dal locale commerciale – lotto 2, il primo piano, da via G. Fonzi, è destinato a residenza – n. 3 appartamento ed il piano secondo, da via G. Fonzi (ovvero piano terra da via Gradinata), è destinato a residenza con n. 2 appartamenti, di cui il sub. 7 oggetto di stima, la copertura piana, destinata a lastrico solare, identificato con il sub. 8 è oggetto di stima.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI

Geom. Massimo Palumbo

Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti

Pers. 339 36 62 702

e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com

pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La zona è completamente edificata, con la presenza delle principali infrastrutture.

L'appartamento è suddiviso in una zona giorno, composta da: ingresso su cui si apre un ampio vano destinato a soggiorno e cucina; e una zona notte composta da: un bagno, un rispoglio e n. 2 camere da letto; perimetralmente si sviluppa il balcone della superficie di m² 31,50 che arriva fino all'ingresso della proprietà, disimpegnata da una piccola corte esterna della superficie di circa m² 36,00.

Tutta l'unità è risultata dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione e conservazione. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica tipo di colore nero, mentre nel bagno è realizzata in piastrelle di ceramica di colore rosa e rivestimento di colore bianco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate alla civile.

Gli infissi esterni di legno douglas con vetro camera sono protette da grate di sicurezza in ferro.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa con caldaia a metano, i sanitari, la rubinetteria e le rifiniture dei bagni sono di normale produzione.

Annotazione

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ex art. 6 D. Lgs 311/06, e dei certificati di conformità degli impianti esistenti.

Consistenza

La consistenza è stata calcolata, ai sensi del DPR 138/98, sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia.

In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza della planimetria.

Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata", calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per lo specifico segmento di immobili a destinazione commerciale.

Nel caso specifico la superficie lorda calcolata è di circa m² 106,00.

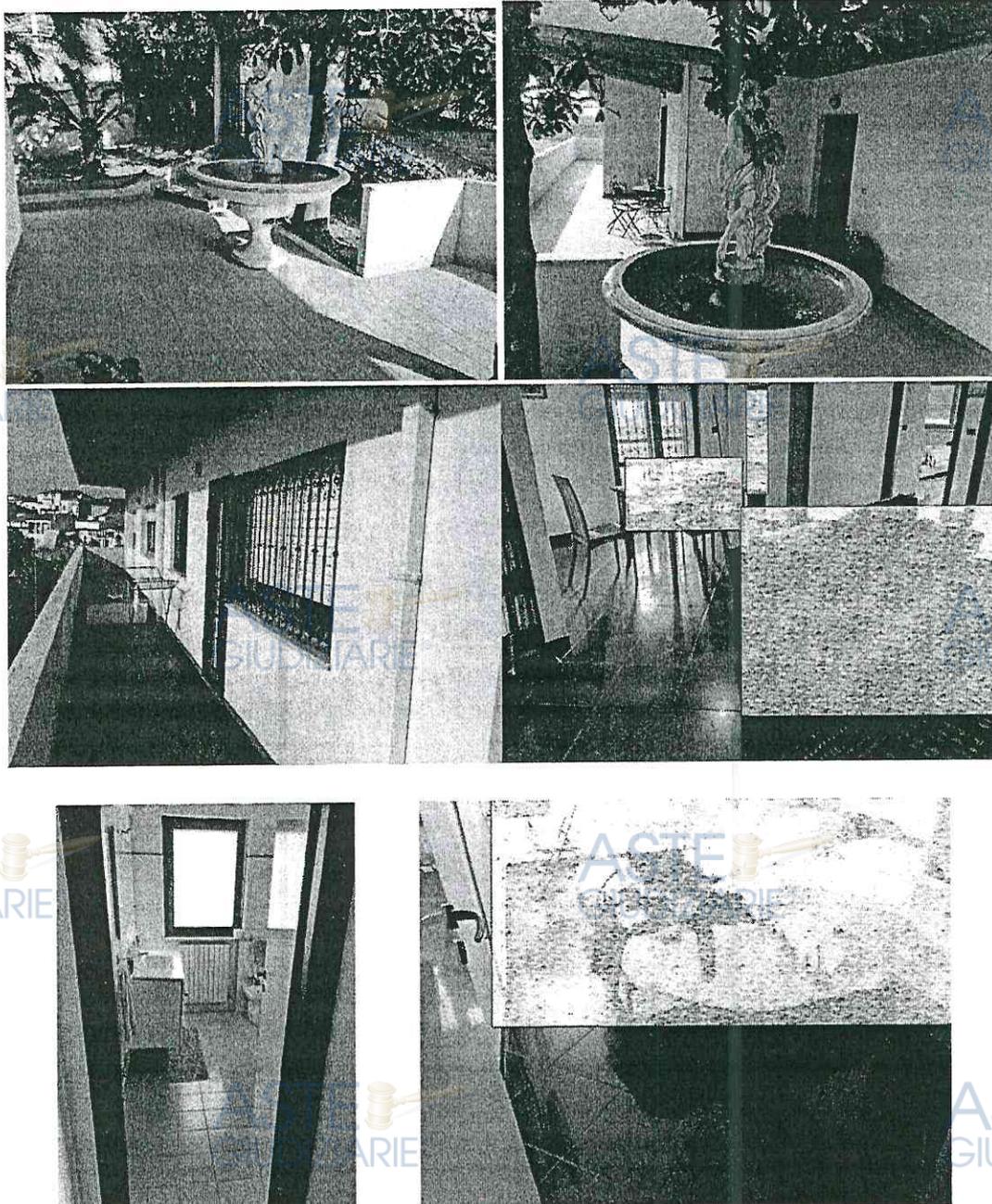


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3

LASTRICO SOLARE IN VIA GRADINATA - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 8 (F/5 – Lastrico solare)

Il lastrico solare ha una superficie piana ed è situata sulla sommità di un edificio, in cui sono presenti anche il negozio al piano terra (sub. 2) e l'appartamento (sub. 7).

La sua funzione principale è quella di copertura e protezione dell'edificio stesso dalle intemperie, come sole e pioggia.

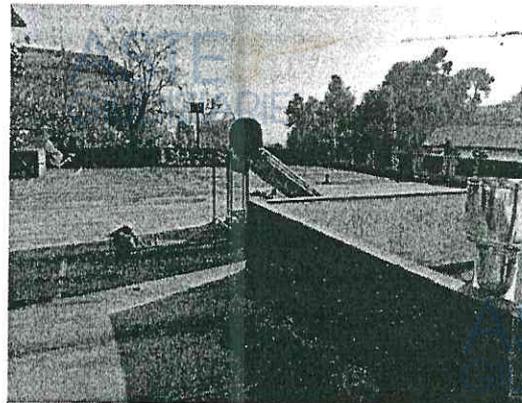
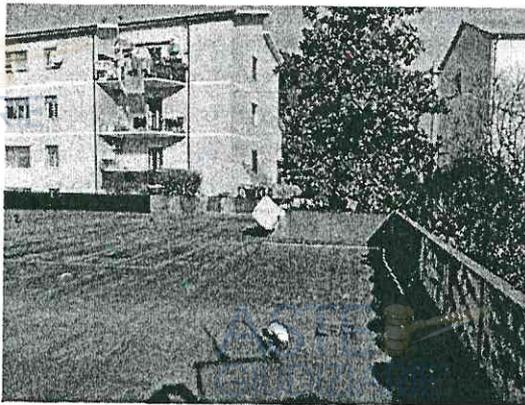
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI

Geom. Massimo Palumbo
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti
Pers. 339 36 62 702
e-mail: m.palumbo.1377@gmail.com
pec: massimo.palumbo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lastrico solare ha una superficie di circa 330,00 m², vi si accede attraverso la corte comune ai sub. 6-7 e 8 attraverso una scala curvilinea.

Sul lastrico solare, tra l'altro, è presente piccolo impianto solare termico (n. 2 pannelli) per la produzione di acqua calda sanitaria, sfiati della colonna di scarico dei servizi, una palina con installate delle antenne ed una parabola satellitare.



10.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Allo scopo di dare una giusta valutazione oggettiva ed appropriata, si sono espletate indagini circa il mercato edilizio della città di Spoltore (PE), al fine di comparare i beni in oggetto ad altri aventi caratteristiche, tipologia e ubicazione analoghe a quelli di stima, per individuare il prezzo di mercato.

Il valore degli immobili da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate e dagli annunci rinvenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

Il procedimento di stima è quello *comparativo – monoparametrico in base al prezzo medio*, ovvero, si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato.

Oltre ai rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dalle indagini e ricerche svolte, altri fattori presi in considerazione sono i seguenti:

- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico degli immobili;
- la libertà da vincoli di affittanza;
- l'impiantistica da rivedere e i lavori da fare;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare per beni simili.

È emerso che per gli immobili oggetto di stima, salvo modesti scarti e limitate oscillazioni, i prezzi di mercato, calcolati al lordo delle murature di pertinenza sono i seguenti:

- 1) Spoltore abitazioni civili da un minimo di € 720/m² ad un massimo di € 1.225/m²;
- 2) Spoltore negozi da un minimo di € 700/m² ad un massimo di € 1.400/m².

11.0 STIMA

LOTTO 1

NEGOZIO IN VIA GIOACCHINO DI MARZIO - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 405 - Sub. 3 (C/1 – Negozio)

Immobile	Sup. Lorda (mq)	Valore Medio Unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
Negozio - locale commerciale	137,00		
VALORE DI MERCATO	137,00	1.000,00	137.000,00

Il diritto del sig. Fabrizio Di Marco sul negozio è quello della proprietà 1/1.

LOTTO 1	Sup. Lorda (mq)	Valore stimato (€)
SPOLTORE – DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1) DI UN NEGOZIO IN VIA GIOACCHINO DI MARZIO AL FG. 10 P.LLA 405 SUB. 3	137,00	137.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità		1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		350,00
Riduzione per arrotondamento		0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		135.650,00

LOTTO 2

NEGOZIO IN VIA G. FONZI - SPOLTORE

Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 2 (C/1 – Negozio)

Immobile	Sup. Lorda (mq)	Valore Medio Unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
Negozio + locale commerciale	230,00		
VALORE DI MERCATO	230,00	1.000,00	230.000,00

Il diritto del sig. ██████████ sul negozio è quello della proprietà per la quota di 2/18, quindi, si calcola il valore relativo alla quota del sig. Di Marco:

- Valore del diritto di proprietà pari a $2/18 \times € 230.000,00$ € 25.555,55

LOTTO 2	Sup. Lorda (mq)	Valore stimato (€)
SPOLTORE – DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI ALLA QUOTA DI 2/18 DI UN NEGOZIO IN VIA G. FONZI AL FG. 10 P.LLA 407 SUB. 2	230,00	25.555,55
Riduzione del 10% per lo stato di occupazione, si precisa che la registrazione del contratto di locazione è avvenuta successivamente alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio		2.555,00
Spese di regolarizzazione delle difformità		1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		300,00
Riduzione per arrotondamento		
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		21.700,00

LOTTO 3
APPARTAMENTO IN VIA GRADINATA - SPOLTORE
Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 7 (A/2 – Abitazione di tipo civile)

Immobile	Sup. Lorda (mq)	Valore Medio Unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
Appartamento al piano terra da via Gradinata	106,00		
Balcone di m ² 31,50x25%= 1,00	7,88		
Certe esterna di m ² 36,00x10%= 29,20	3,60		
VALORE DI MERCATO	117,48	950,00	111.606,00

LOTTO 3 APPARTAMENTO	Sup. Lorda (mq)	Valore stimato (€)
SPOLTORE – DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1) DI UN APPARTAMENTO IN VIA GRADINATA	117,48	111.606,00
Spese di regolarizzazione delle difformità		0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		350,00
Riduzione per arrotondamento		6,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		111.250,00

LOTTO 3
LASTRICO SOLARE IN VIA GRADINATA - SPOLTORE
Fg. 10 - P.IIa 470 - Sub. 8 (F/5 – Lastrico solare)

Immobile	Sup. Lorda (mq)	Valore Medio Unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
Lastrico solare al primo piano terra da via Gradinata	330,00		
• fino a 25 m ² incidenza 25%	6,25		
• eccedenza al 10%	30,50		
VALORE DI MERCATO	36,75	900,00	33.075,00

LOTTO 3 LASTRICO SOLARE	Sup. Lorda (mq)	Valore stimato (€)
SPOLTORE – DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1) DI UN LASTRICO SOLARE IN VIA GRADINATA	36,75	33.075,00
Spese di regolarizzazione delle difformità		3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		300,00
Riduzione per arrotondamento		5,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		29.770,00

**VALORE TOTALE LOTTO 3
APPARTAMENTO + LASTRICO**

Appartamento	€ 111.250,00
Lastrico solare	€ 29.770,00
Sommano	€ 141.020,00
Riduzione per arrotondamento	€ 20,00
VALORE DI MERCATO	141.000,00

12.0 ALLEGATI

La presente relazione è composta da n. 29 (ventinove) pagine oltre ai seguenti allegati:

- 1) Visura storica catastale Spoltore Fg. 10 P.IIa 405 Sub. 3 (fabbricati);
- 2) Visura storica catastale Spoltore Fg. 10 P.IIa 470 Sub. 2-7-8 (fabbricati);
- 3) Planimetria catastale Spoltore Fg. 10 P.IIa 405 Sub. 3;
- 4) Planimetria catastale Spoltore Fg. 10 P.IIa 470 Sub. 2-7-8;
- 5) Elaborato planimetrico Spoltore Fg. 10, P.IIa 405;
- 6) Stralcio foglio di mappa Spoltore Fg. 10;
- 7) Ispezione ipotecaria Di Marco Fabrizio (conservatoria Pescara);
- 8) Nota di trascrizione compravendita RP 2368/1994;
- 9) Nota di trascrizione compravendita RP 2403/1994
- 10) Nota trascrizione costituzione di diritti reali RP 4759/1996;
- 11) Nota trascrizione successione RP 1216/2012;
- 12) Nota di trascrizione ipoteca volontaria RP 1382/2013;
- 13) Nota trascrizione procedura di liquidazione del patrimonio RP 7434/2024;
- 14) Contratto di locazione commerciale n. 9911 – serie 3T del 04/11/2024;
- 15) Rilievo negozio Spoltore Fg. 10 P.IIa 405 Sub. 3;
- 16) Rilievo negozio Spoltore Fg. 10 P.IIa 470 Sub. 2;
- 17) Rilievo negozio Spoltore Fg. 10 P.IIa 470 Sub. 7.

Chieti, 28 gennaio 2025

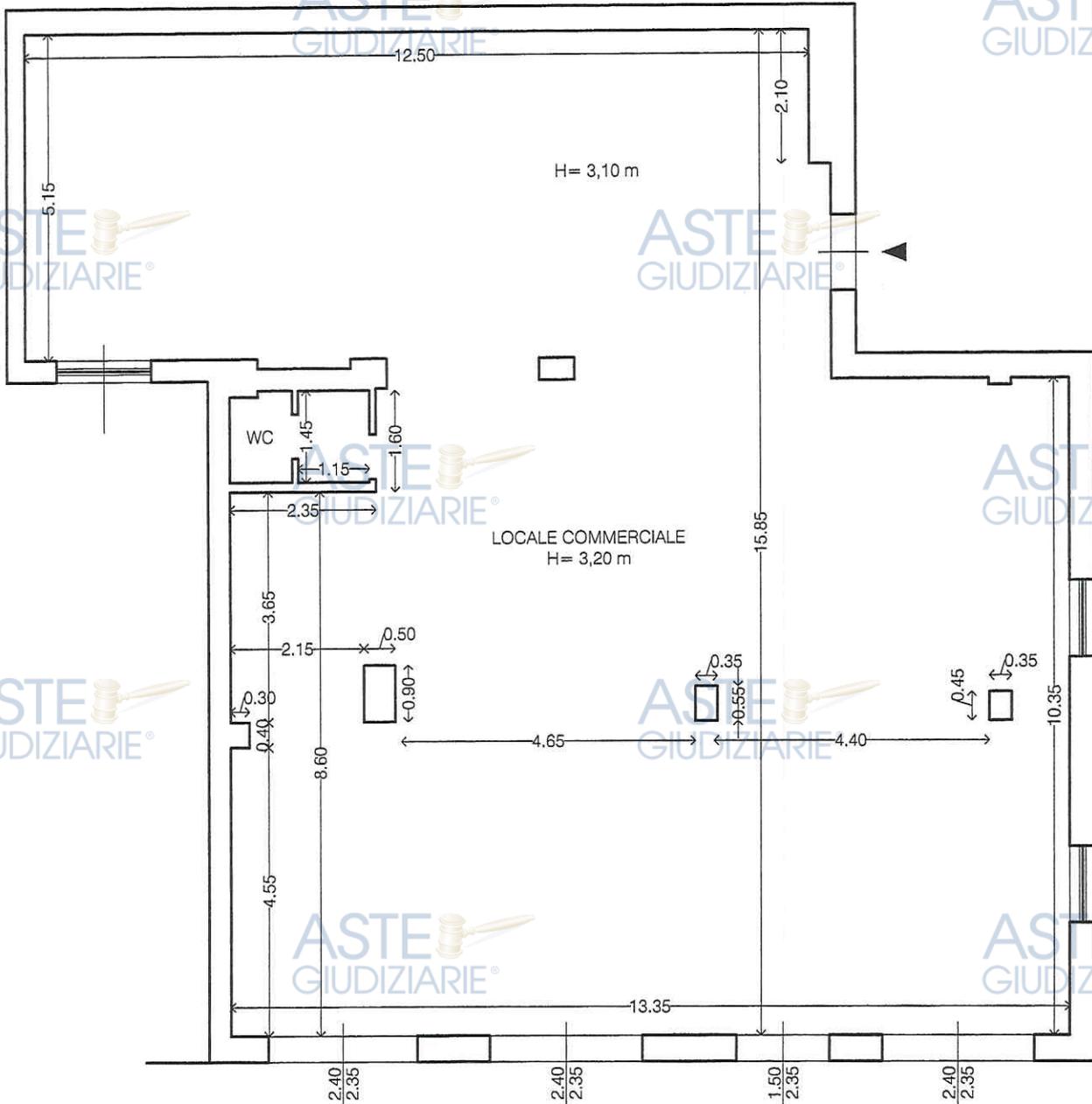
geom. Massimo Palumbo



COMUNE DI SPOLTORE (PE)
FG. 10 P.LLA 470 SUB. 2 (C/1 - NEGOZIO)
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

SCALA
1:100

PIANO TERRA - H= 3,20 m



marciapiede

VIA G. FONZI

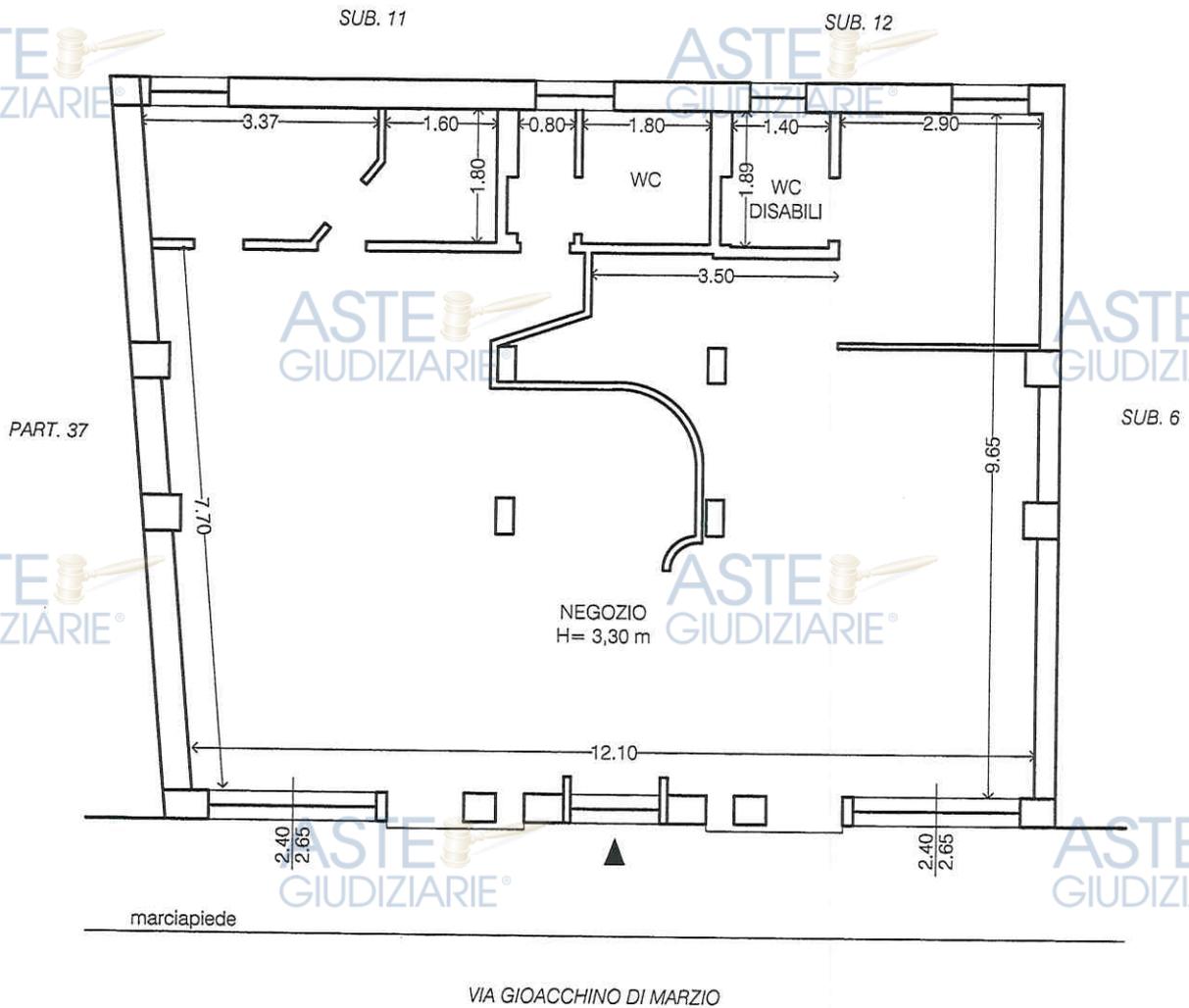
NORD



COMUNE DI SPOLTORE (PE)
FG. 10 P.LLA 405 SUB. 3 (C/1 - NEGOZIO)
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

SCALA
1:100

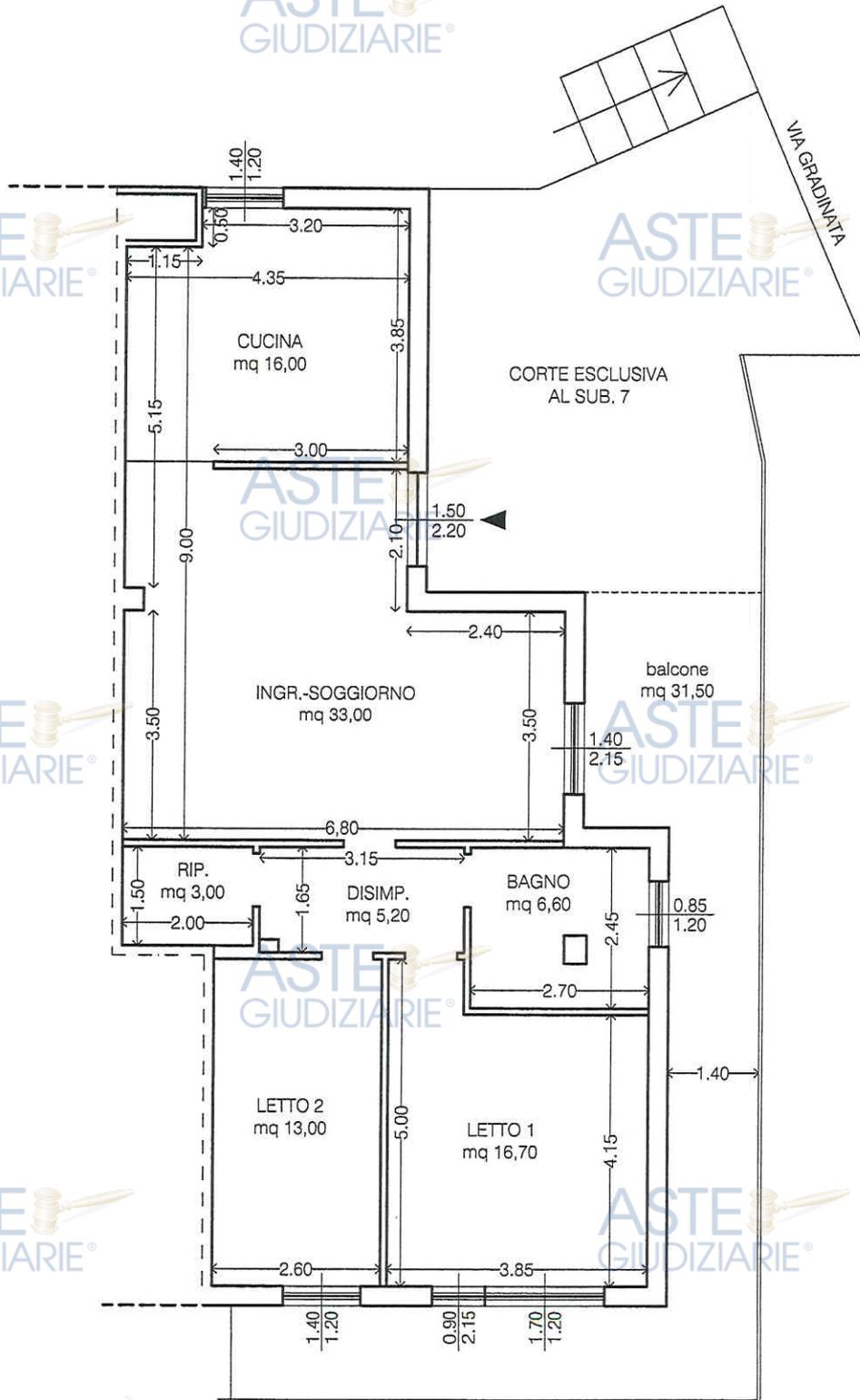
PIANO TERRA - H= 3,30 m



COMUNE DI SPOLTORE (PE)
FG. 10 P.LLA 470 SUB. 7 (A/2 - ABITAZIONE CIVILE)
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

SCALA
1:100

PIANO TERRA - H= 2,70 m



VIA G. FONZI

NORD