

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Italo Federici

CURATORE Avv. Edmondo Speciale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

FALLIMENTO N. 27/2019 R.G.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
dott. ing. Paolo CARELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

0. PREMESSA	6
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	6
0.1.1 Note sulla situazione catastale	7
0.1.2 Operazioni peritali	8
0.1.3 Sopralluoghi	8
0.1.4 Reindividuazione dei lotti	8
1. LOTTO 1	10
1.1 DESCRIZIONE	10
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	10
1.3 FABBRICATO	10
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	10
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	11
1.6 STATO MANUTENTIVO	11
1.7 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	11
1.8 CONFINI	11
1.9 PRATICA EDILIZIA	11
1.10 AGIBILITÀ	11
1.11 DIRITTO REALE	11
1.12 STATO DI POSSESSO	12
1.13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
1.13.1 Iscrizioni	12
1.13.2 Trascrizioni	12
1.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	12
1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia	12
1.14.2 Accertamenti di conformità catastale	12
1.15 CONCLUSIONI	12
1.16 METODO DI STIMA	12
2. LOTTO 2	14
2.1 DESCRIZIONE	14
2.2 CARATTERISTICHE ZONA	14
2.3 FABBRICATO	14
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE	14
2.5 MATERIALI E IMPIANTI	15
2.6 STATO MANUTENTIVO	15
2.7 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	15
2.8 CONFINI	15
2.9 PRATICA EDILIZIA	15
2.10 AGIBILITÀ	15
2.11 DIRITTO REALE	15
2.12 STATO DI POSSESSO	16
2.13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
2.13.1 Iscrizioni	16
2.13.2 Trascrizioni	16
2.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	16
2.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia	16
2.14.2 Accertamenti di conformità catastale	16
2.15 CONCLUSIONI	16
2.16 METODO DI STIMA	16
3. LOTTO 3	18
3.1 DESCRIZIONE	18

Dott. Ing. Paolo CARELLA

3.2	CARATTERISTICHE ZONA.....	18
3.3	FABBRICATO	18
3.4	UNITÀ IMMOBILIARE	18
3.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	19
3.6	STATO MANUTENTIVO	19
3.7	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	19
3.8	CONFINI.....	19
3.9	PRATICA EDILIZIA.....	19
3.10	AGIBILITÀ	20
3.11	DIRITTO REALE.....	20
3.12	STATO DI POSSESSO	20
3.13	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
3.13.1	<i>Iscrizioni.....</i>	20
3.13.2	<i>Trascrizioni</i>	20
3.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	20
3.14.1	<i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.</i>	20
3.14.2	<i>Accertamenti di conformità catastale</i>	21
3.15	CONCLUSIONI	21
3.16	METODO DI STIMA	21
4.	LOTTO 4.....	22
4.1	DESCRIZIONE.....	22
4.2	CARATTERISTICHE ZONA.....	22
4.3	FABBRICATO	22
4.4	UNITÀ IMMOBILIARE	22
4.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	23
4.6	STATO MANUTENTIVO	23
4.7	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	23
4.8	CONFINI.....	23
4.9	PRATICA EDILIZIA.....	23
4.10	AGIBILITÀ	24
4.11	DIRITTO REALE.....	24
4.12	STATO DI POSSESSO	24
4.13	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
4.13.1	<i>Iscrizioni.....</i>	24
4.13.2	<i>Trascrizioni</i>	24
4.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	24
4.14.1	<i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.</i>	24
4.14.2	<i>Accertamenti di conformità catastale</i>	25
4.15	CONCLUSIONI	25
4.16	METODO DI STIMA	25
5.	LOTTO 5.....	26
5.1	DESCRIZIONE.....	26
5.2	CARATTERISTICHE ZONA.....	26
5.3	FABBRICATO	26
5.4	UNITÀ IMMOBILIARE	27
5.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	27
5.6	STATO MANUTENTIVO	27
5.7	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	28
5.8	CONFINI.....	28
5.9	PRATICA EDILIZIA.....	28
5.10	AGIBILITÀ	28
5.11	DIRITTO REALE.....	28
5.12	STATO DI POSSESSO	28
5.13	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
5.13.1	<i>Iscrizioni.....</i>	29

5.13.2	Trascrizioni	29
5.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	29
5.14.1	Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.	29
5.14.2	Accertamenti di conformità catastale	29
5.15	CONCLUSIONI	29
5.16	METODO DI STIMA	29
6.	LOTTO 6.....	31
6.1	DESCRIZIONE	31
6.2	CARATTERISTICHE ZONA	31
6.3	FABBRICATO	31
6.4	UNITÀ IMMOBILIARE	31
6.5	MATERIALI E IMPIANTI	32
6.6	STATO MANUTENTIVO	32
6.7	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	32
6.8	CONFINI	32
6.9	PRATICA EDILIZIA	33
6.10	AGIBILITÀ	33
6.11	DIRITTO REALE	33
6.12	STATO DI POSSESSO	33
6.13	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
6.13.1	Iscrizioni	33
6.13.2	Trascrizioni	33
6.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	33
6.14.1	Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.	33
6.14.2	Accertamenti di conformità catastale	34
6.15	CONCLUSIONI	34
6.16	METODO DI STIMA	34
7.	LOTTO 7.....	35
7.1	DESCRIZIONE	35
7.2	CARATTERISTICHE ZONA	35
7.3	FABBRICATO	35
7.4	UNITÀ IMMOBILIARE	35
7.5	MATERIALI E IMPIANTI	36
7.6	STATO MANUTENTIVO	36
7.7	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	37
7.8	CONFINI	37
7.9	PRATICA EDILIZIA	37
7.10	AGIBILITÀ	37
7.11	DIRITTO REALE	37
7.12	STATO DI POSSESSO	37
7.13	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
7.13.1	Iscrizioni	38
7.13.2	Trascrizioni	38
7.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	38
7.14.1	Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.	38
7.14.2	Accertamenti di conformità catastale	38
7.15	CONCLUSIONI	38
7.16	METODO DI STIMA	38
8.	LOTTO 8.....	40
8.1	DESCRIZIONE	40
8.2	CARATTERISTICHE ZONA	40
8.3	FABBRICATO	40
8.4	UNITÀ IMMOBILIARE	41
8.5	MATERIALI E IMPIANTI	41

Dott. Ing. Paolo CARELLA

8.6	STATO MANUTENTIVO	41
8.7	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	41
8.8	CONFINI.....	41
8.9	PRATICA EDILIZIA.....	42
8.10	AGIBILITÀ	42
8.11	DIRITTO REALE.....	42
8.12	STATO DI POSSESSO	42
8.13	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8.13.1	<i>Iscrizioni</i>	42
8.13.2	<i>Trascrizioni</i>	42
8.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	43
8.14.1	<i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.</i>	43
8.14.2	<i>Accertamenti di conformità catastale</i>	43
8.15	CONCLUSIONI.....	43
8.16	METODO DI STIMA.....	43
9.	DESCRIZIONI SINTETICHE	44
9.1.1	<i>Lotto n. 1</i>	44
9.1.2	<i>Lotto n. 2</i>	44
9.1.3	<i>Lotto n. 3</i>	44
9.1.4	<i>Lotto n. 4</i>	45
9.1.5	<i>Lotto n. 5</i>	45
9.1.6	<i>Lotto n. 6</i>	46
9.1.7	<i>Lotto n. 7</i>	47
9.1.8	<i>Lotto n. 8</i>	48
	INDICE ALLEGATI.....	49

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Ing. Paolo CARELLA

0. PREMESSA

Con provvedimento del 28/07/2022, il G.D., dott. Italo Federici, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà della società fallita.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Monteiasi		
27-2019	1	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 1, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano T.
	2	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 2, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano T.
	3	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 3, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano 1.
	4	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 5, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano 2.
	5	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 6, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano 2.
	6	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 7, categoria C/2, sita in via C. Colombo s.n., piano 3.
	7	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 9, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano T.
	8	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 12, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano 2.
	9	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 13, categoria A/3, sita in via C. Colombo s.n., piano 2.
	10	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 14, categoria C/2, sita in via C. Colombo s.n., piano 3.
	11	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 15, categoria C/6, sita in via C. Colombo s.n., piano S1.
	12	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 17, categoria C/6, sita in via C. Colombo s.n., piano S1.
	13	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 18, categoria C/6, sita in via C. Colombo s.n., piano S1.

Dott. Ing. Paolo CARELLA

14	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 20, categoria C/6, sita in via C. Colombo s.n., piano S1.
15	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 21, categoria C/6, sita in via C. Colombo s.n., piano S1.
16	Unità immobiliare sita nel Comune di Monteiasi (TA), in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 sub. 22, categoria C/6, sita in via C. Colombo s.n., piano S1.

Catasto fabbricati - Dati catastali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Monteiasi							
1	4	557	1	A/3	3	5,5 vani	€ 284,05
2	4	557	2	A/3	3	4,5 vani	€ 232,41
3	4	557	3	A/3	3	7 vani	€ 361,52
4	4	557	5	A/3	3	7,5 vani	€ 387,34
5	4	557	6	A/3	3	6 vani	€ 309,87
6	4	557	7	C/2	2	21 mq	€ 30,37
7	4	557	9	A/3	3	6,5 vani	€ 335,70
8	4	557	12	A/3	3	6 vani	€ 309,87
9	4	557	13	A/3	3	6,5 vani	€ 335,70
10	4	557	14	C/2	2	21 mq	€ 30,37
11	4	557	15	C/6	1	58 mq	€ 62,90
12	4	557	17	C/6	1	34 mq	€ 36,88
13	4	557	18	C/6	1	30 mq	€ 32,54
14	4	557	20	C/6	1	82 mq	€ 88,93
15	4	557	21	C/6	1	25 mq	€ 27,11
16	4	557	22	C/6	1	22 mq	€ 23,86
In ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000.							

0.1.1 Note sulla situazione catastale

Alla data di compilazione della presente relazione, al catasto terreni è censita la particella 557 del foglio 4 del Comune di Monteiasi, qualità ente urbano di 1.040 mq (Allegato C) e non di superficie 210 mq, come riportato nella pagina 3 al punto 1) della lettera di incarico.

0.1.2 Operazioni peritali

Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunale e catastale al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

0.1.3 Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 18/11/2022, alle ore 14.00. In tale data, lo scrivente CTU si è recato presso gli immobili oggetto della stima in compagnia del curatore fallimentare, avvocato Edmondo Speciale, con il quale ha potuto effettuare le opportune indagini metriche e fotografiche. Dal sopralluogo sono rimasti esclusi l'appartamento ed il locale box individuati in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 subalterni 13 e 22, il cui accesso non è stato consentito dall'occupante. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A).

0.1.4 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Monteiasi		
27-2019	1	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a sinistra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 1.
	2	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a destra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 2.
	3	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al primo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 3, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il terzo da destra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 17.
	4	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 5, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il

		primo da sinistra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 20.
	5	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 6, locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da destra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 15 e locale deposito, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al terzo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 7.
	6	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a destra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 9, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da sinistra dal lato adiacente alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 21.
	7	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 12, locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il terzo da sinistra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 18 e locale deposito, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al terzo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 14.
	8	Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 13, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il secondo da sinistra dal lato adiacente alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 22.

1. LOTTO 1

1.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a sinistra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 1 (Allegato C).

1.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti diOMPAGNO a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria catastale allegata (Allegato D), è indicata la distribuzione degli ambienti e, nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale è di 115 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m. L'appartamento è dotato esternamente di un balcone dalla superficie di circa 11,7 mq e di una terrazza scoperta, accessibile anche dalla pubblica strada, avente superficie complessiva di circa 51 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio.

1.6 Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

1.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

1.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

1.10 Agibilità

L'appartamento è dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

1.11 Diritto reale

<i>Foglio 4 Particella 557 sub. 1 – Gierre Immobiliare s.r.l.</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

1.12 Stato di possesso

L'appartamento è occupato da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita.

1.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

1.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori dell' [REDACTED]

1.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 1.9.

1.14.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato D) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

1.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

1.16 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 750,00/mq di superficie commerciale.

Dott. Ing. Paolo CARELLA [REDACTED]

Con riferimento alla superficie commerciale, calcolata in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = 115 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.250,00.$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo:

- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali¹: € 4.312,50.

Il valore stimato dell'abitazione, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$V_{\text{Fimmobile}} = \text{€ } 86.250,00 - \text{€ } 4.312,50 = \text{€ } 81.937,50$, che si approssima ad **€ 82.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Falliment

2. LOTTO 2

2.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Montebelluna (TV) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a destra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 2 (Allegato C).

2.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Montebelluna (TV), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tamponamento a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria catastale allegata (Allegato I), è indicata la distribuzione degli ambienti e, nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale è di 100 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m. L'appartamento è dotato esternamente di un balcone dalla superficie di circa 23,9 mq e di una terrazza scoperta, comprensiva di posto auto, accessibile anche dalla pubblica strada, avente superficie complessiva di circa 40 mq.

2.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con predisposizione per caldaia autonoma e priva di diffusori.

2.6 Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di conservazione; sono necessari interventi di manutenzione per ripristinare un infisso esterno e l'impianto termico che è risultato privo di diffusori e con una caldaia apparentemente inutilizzabile.

2.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

2.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con proprie [REDACTED] aventi causa, salvo altri.

2.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

2.10 Agibilità

L'appartamento è dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

2.11 Diritto reale

Foglio 4 Particella 557 sub. 2 – Gierre Immobiliare s.r.l.						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446

Dott. Ing. Paolo CARELLA [REDACTED]

N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.

2.12 Stato di possesso

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

2.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

2.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

2.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori [REDACTED]

2.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 2.9.

2.14.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato I) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

2.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

2.16 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Montebelluna, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale

Dott. Ing. Paolo CARELLA [REDACTED]

curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 700,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale, calcolata in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 100 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = € 70.000,00.$$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo:

- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali²: € 3.500,00.

Il valore stimato dell'abitazione, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{Fimmobile}} = € 70.000,00 - € 3.500,00 = € 66.500,00, \text{ che si approssima ad } € 67.000,00.$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

² Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimentare

3. LOTTO 3

3.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al primo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 3, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il terzo da destra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 17 (Allegato C).

3.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tom pagno a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

3.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato J), è indicata la distribuzione degli ambienti e, nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento è di 132 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m. L'appartamento è dotato esternamente di due balconi dalla superficie complessiva di

circa 52 mq. La superficie catastale del locale box è di 38 mq. L'altezza interna è di 2,90 m.

3.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica.

Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno e il WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha rifinitura delle pareti al grezzo con pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

3.6 Stato manutentivo

L'appartamento, come anche il locale box, si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

3.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

3.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con proprietà [redacted] od aventi causa, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con altra proprietà della società fallita e con proprietà Delle Donne, od aventi causa, salvo altri.

3.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione ed il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

Dott. Ing. Paolo CARELLA [redacted]

3.10 Agibilità

L'appartamento ed il locale box sono dotati del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

3.11 Diritto reale

<i>Foglio 4 Particella 557 subb. 3 e 17 – Gierre Immobiliare s.r.l.</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

3.12 Stato di possesso

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato libero mentre il locale box è occupato da un terzo occupante senza titolo che, tuttavia, effettua versamenti alla curatela fallimentare a titolo di indennità per occupazione senza titolo.

3.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

3.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

3.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	[REDACTED]

3.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

3.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 3.9.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. Ing. Paolo CARELLA [REDACTED]

3.14.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato J) non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.



3.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

3.16 Metodo di stima

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di € 400,00 di superficie commerciale per il box.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 132 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} + 38 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 105.600,00 + € 15.200,00 \\ = € 120.800,00.$$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo:

- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali³: € 6.040,00.

Il valore stimato del lotto, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{F immobile}} = € 120.800,00 - € 6.040,00 = € 114.760,00, \text{ che si approssima ad € } \\ \mathbf{115.000,00}.$$



³ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale
Dott. Ing. Paolo CARELLA

4. LOTTO 4

4.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 5, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da sinistra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 20 (Allegato C).

4.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

4.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia foderia in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

4.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato K), è indicata la distribuzione degli ambienti e, nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento è di 133 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m.

L'appartamento è dotato esternamente di due balconi dalla superficie complessiva di circa 40 mq. La superficie lorda del locale box è di circa 93 mq. L'altezza interna è di 2,90 m.

4.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha rifinitura delle pareti al grezzo con pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

4.6 Stato manutentivo

L'appartamento come anche il locale box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

4.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

4.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con proprie [REDACTED] od aventi causa, salvo altri.

4.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione ed il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

Dott. Ing. Paolo CARELLA - [REDACTED]

4.10 Agibilità

L'appartamento ed il locale box sono dotati del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

4.11 Diritto reale

<i>Foglio 4 Particella 557 subb. 5 e 20 – Gierre Immobiliare s.r.l.</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

4.12 Stato di possesso

L'appartamento ed il locale box, al momento del sopralluogo, sono risultati liberi.

4.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

4.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

4.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori del [REDACTED]

4.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

4.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi nell'appartamento e nel box è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 4.9, per una diversa distribuzione interna. In particolare, nell'appartamento non ci sono la parete e la porta che delimitano il piccolo disimpegno adiacente al bagno e nel box non c'è il muro che separa il cale box dal deposito.

Dott. Ing. Paolo CARELLA [REDACTED]

4.14.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato K) presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornate.



4.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

4.16 Metodo di stima

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di € 400,00 di superficie commerciale per il box.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 133 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} + 93,1 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 106.400,00 + € 37.240,00 \\ = € 143.640,00.$$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo:

- pratica edilizia e catastale per sanare le difformità riscontrate (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi): € 4.000,00
- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali⁴: € 7.182,00.

Il valore stimato del lotto, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{Fimmobile}} = € 143.640,00 - € (4.000,00 + 7.182,00) = € 132.458,00, \text{ che si approssima ad } € 133.000,00.$$



⁴ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale
Dott. Ing. Paolo CARELLA

5. LOTTO 5

5.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 6, locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da destra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 15 e locale deposito, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al terzo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 7 (Allegato C).

5.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

5.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato L), è indicata la distribuzione degli ambienti e, nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento è di 99 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m. L'appartamento è dotato esternamente di due balconi dalla superficie complessiva di circa 23 mq. La superficie lorda del locale box è di circa 65 mq. L'altezza interna è di 2,90 m. La superficie catastale del locale deposito è di 27 mq. Il locale deposito è dotato esternamente di una terrazza esclusiva di circa 35 mq e di un WC.

Si fa presente che il locale deposito è stato autorizzato urbanisticamente come "Volume tecnico/Centrale ascensore" e quindi non impiegabile né adattabile ad uso abitativo, dovendo contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio.

5.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha rifinitura delle pareti al grezzo con pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico. Il locale deposito ha pareti tinteggiate ed intonacate e pavimento in ceramica. La porta del bagno è in legno, la porta d'ingresso in anticorodal. Il WC ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. È dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

5.6 Stato manutentivo

L'appartamento, il locale box e il locale deposito si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sebbene siano presenti in alcuni ambienti fenomeni di condensa.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

5.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

5.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con proprie [redacted] od aventi causa, salvo altri. Il locale deposito confina, nell'insieme, con il vano scale, con il lastrico solare e con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

5.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione, il locale box ed il locale deposito, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

5.10 Agibilità

L'appartamento, il locale box e il locale deposito (centrale ascensore) sono dotati del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

5.11 Diritto reale

<i>Foglio 4 Particella 557 subb. 6, 15 e 7 – Gierre Immobiliare s.r.l.</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

5.12 Stato di possesso

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita. Il locale deposito, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

5.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

5.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

5.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori di [REDACTED]

5.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

5.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 5.9, lo stato dei luoghi nell'appartamento è conforme, lo stato dei luoghi nel box è difforme per una diversa distribuzione interna (non c'è il muro che separa il locale box dal deposito), lo stato dei luoghi nel locale deposito è difforme per la presenza del WC, non presente nei grafici e la cui altezza di 1,90 m non rispetta le norme igienico-sanitarie previste dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

5.14.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi (Allegato L), quella del locale box (Allegato L) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata, quella del deposito (Allegato L) è conforme allo stato dei luoghi dopo che sarà eliminato il WC.

5.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

5.16 Metodo di stima

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e

Dott. Ing. Paolo CARELLA [REDACTED]

manutenzione dell'immobile, delle azioni che il costituendo condominio potrà esercitare per utilizzare il locale deposito in base alla sua originaria destinazione di volume tecnico/centrale ascensore, e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 750,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento, di € 400,00/mq di superficie commerciale per il box e di € 270,00/mq per il locale deposito.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 99 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} + 65 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} + 27 \text{ mq} \times 270,00 \text{ €/mq} = € 74.250,00 + € 26.000,00 + € 7.290,00 = € 107.540,00.$$

A tale valore andrà sottratto i seguenti importi:

- pratica edilizia e catastale per sanare le difformità riscontrate (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi e demolizione WC – valore stimato): € 6.000,00
- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali⁵: € 5.377,00.

Il valore stimato del lotto, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{F immobile}} = € 107.540,00 - € (6.000,00 + 5.377,00) = € 96.163,00, \text{ che si approssima ad } € 96.000,00.$$

⁵ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale
Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimen

6. LOTTO 6

6.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a destra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 9, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da sinistra dal lato adiacente alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 21 (Allegato C).

6.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia foderia in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

6.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato N), è indicata la distribuzione degli ambienti e, nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento è di 129 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m.

L'appartamento è dotato esternamente di due terrazze dalla superficie pavimentata complessiva di circa 76 mq. Una terrazza ha accesso diretto dalla strada, l'altra più grande, ha accesso, mediante una rampa di scale, ad una porzione di terreno. La superficie catastale del locale box è di 32 mq. L'altezza interna è di 2,90 m.

6.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha rifinitura delle pareti al grezzo con pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

6.6 Stato manutentivo

L'appartamento come anche il locale box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

6.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

6.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con proprietà Matichecchia-Saracino, od aventi causa, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

6.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione ed il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

6.10 Agibilità

L'appartamento ed il locale box sono dotati del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

6.11 Diritto reale

Foglio 4 Particella 557 subb. 9 e 21 – Gierre Immobiliare s.r.l.						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di com- pravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

6.12 Stato di possesso

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione registrato al n. 2522 del 4/03/2010 (Allegato N).

6.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

6.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

6.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori della Gierre Immobiliare s.r.l. in liquidazione

6.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

6.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimen

Lo stato dei luoghi nell'appartamento e nel box è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 6.9.

6.14.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato M) non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

6.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

6.16 Metodo di stima

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 750,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di € 400,00 di superficie commerciale per il box.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 129 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} + 32 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 96.750,00 + € 12.800,00 = € 109.550,00.$$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo:

- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali⁶: € 5.477,50.

Il valore stimato del lotto, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{Fimmobile}} = € 109.550,00 - € 5.477,50 = € 104.072,50, \text{ che si approssima ad € } \mathbf{105.000,00}.$$

⁶ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale
Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimen

7. LOTTO 7

7.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 12, locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il terzo da sinistra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 18 e locale deposito, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al terzo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 14 (Allegato C).

7.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

7.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato O) è indicata la distribuzione degli ambienti e nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro

dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento è di 99 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m. L'appartamento è dotato esternamente di due balconi dalla superficie complessiva di circa 27 mq. La superficie catastale del locale box è di 33 mq. L'altezza interna è di 2,90 m. La superficie catastale del locale deposito è di 27 mq. Il locale deposito è dotato esternamente di una terrazza esclusiva di circa 38 mq e di un WC.

Si fa presente che il locale deposito è stato autorizzato urbanisticamente come "Volume tecnico/Centrale ascensore" e quindi non impiegabile né adattabile ad uso abitativo, dovendo contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare collocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio.

7.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha rifinitura delle pareti al grezzo con pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico. Il locale deposito ha pareti tinteggiate ed intonacate e pavimento in ceramica. La porta del bagno è in legno, la porta d'ingresso in anticorodal. Il WC ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. È dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario

7.6 Stato manutentivo

L'appartamento, il locale box e il locale deposito si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sebbene siano presenti in alcuni ambienti fenomeni di condensa.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

7.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

7.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con proprietà [redacted] od aventi causa, e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale deposito confina, nell'insieme, con il vano scale, con il lastrico solare e con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

7.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione, il locale box ed il locale deposito, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

7.10 Agibilità

L'appartamento, il locale box e il locale deposito (centrale ascensore) sono dotati del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

7.11 Diritto reale

<i>Foglio 4 Particella 557 subb. 12, 18 e 14 – Gierre Immobiliare s.r.l.</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

7.12 Stato di possesso

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita. Il locale deposito, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

7.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

7.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

7.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori [REDACTED]

7.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

7.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 5.9, lo stato dei luoghi nell'appartamento e nel locale box è conforme, lo stato dei luoghi nel locale deposito è difforme per la presenza del WC, non presente nei grafici e la cui altezza di 1,90 m non rispetta le norme igienico-sanitarie previste dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

7.14.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del locale box sono conformi allo stato dei luoghi (Allegato O), quella del deposito (Allegato O) è conforme allo stato dei luoghi dopo che sarà eliminato il WC.

7.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

7.16 Metodo di stima

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Montebelluna, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, delle azioni che il costituendo condominio potrà esercitare per utilizzare il locale deposito in base alla sua originaria destinazione di volume tecnico/centrale ascensore, e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 750,00/mq di

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Falliment [REDACTED]

superficie commerciale per l'appartamento, di € 400,00/mq di superficie commerciale per il box e di € 270,00/mq per il locale deposito.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 99 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} + 33 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} + 27 \text{ mq} \times 270,00 \text{ €/mq} = € 74.250,00 + € 13.200,00 + € 7.290,00 = € 94.740,00.$$

A tale valore andrà sottratto i seguenti importi:

- pratica edilizia e catastale per sanare le difformità riscontrate (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi e demolizione WC – valore stimato): € 5.000,00
- riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali insoluti condominiali⁷: € 4.737,00.

Il valore stimato del lotto, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{F immobile}} = € 94.740,00 - € (5.000,00 + 4.737,00) = € 85.003,00, \text{ che si approssima ad } € 85.000,00.$$

⁷ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale
Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento [REDACTED]

8. LOTTO 8

8.1 DESCRIZIONE

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 13, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il secondo da sinistra dal lato adiacente alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 22 (Allegato C).

8.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

8.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, di cui fanno parte i due edifici di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Al terzo piano di ciascun edificio è presente un locale deposito, dotato di WC e terrazza esclusiva, di circa mq 27 di superficie catastale. Complessivamente, il complesso edilizio è costituito da 12 abitazioni, 9 box auto, 2 locali depositi al piano terzo, autorizzati come volume tecnico/centrale ascensore, aree pertinenziali comuni e censite come bene comune non censibile.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia foderia in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono dotati di persiane in legno. I parapetti dei balconi sono metallici o in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

Durante il sopralluogo, le indagini metriche e fotografiche, all'interno dell'appartamento e del locale box che compongono il lotto di vendita, sono state ostacolate dal terzo occupante che ha impedito l'accesso negli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato A).

Gli immobili saranno stimati desumendo le superfici dal progetto edilizio assentito, al quale la quasi totalità degli immobili stimati è risultata conforme.

Relativamente ai materiali e impianti e allo stato di conservazione, si descriverà il lotto in analogia agli altri lotti che sono risultati accessibili.

8.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato P) è indicata la distribuzione degli ambienti e nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato E), è indicata anche la loro dimensione. Entrambi i documenti sono parte integrante della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento è di 127 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 m. L'appartamento è dotato esternamente di due balconi dalla superficie complessiva di circa 30 mq. La superficie catastale del locale box è di 25 mq. L'altezza interna è di 2,90 m.

8.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, completi di persiane e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, il WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, ove presenti, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha rifinitura delle pareti al grezzo con pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

8.6 Stato manutentivo

L'appartamento come anche il locale box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

8.7 Immagini fotografiche

Nell'Allegato B sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

8.8 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia
Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimen

di manovra, con terrapieno, con altra proprietà della società fallita e con proprietà Coppola-Intermite, od aventi causa, salvo altri.

8.9 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione ed il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e del permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 (Allegato E).

8.10 Agibilità

L'appartamento ed il locale box sono dotati del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013 (Allegato F).

8.11 Diritto reale

<i>Foglio 4 Particella 557 subb. 13 e 22 – Gierre Immobiliare s.r.l.</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	24 marzo 2006	1° aprile 2006	5446
N.B.: L'atto di provenienza e la relativa trascrizione sono riportati nell'Allegato G.						

8.12 Stato di possesso

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita.

8.13 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato H), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

8.13.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7695	29/09/2006	Ipoteca volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

8.13.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3399	4/03/2011	Domanda giudiziale	Bucci Giuseppa
19160	20/09/2022	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori [REDACTED]

8.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

8.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

N.a.

8.14.2 Accertamenti di conformità catastale

N.a.

8.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

8.16 Metodo di stima

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 750,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di € 400,00 di superficie commerciale per il box.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 127 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} + 25 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 95.250,00 + € 10.000,00 \\ = € 105.250,00.$$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo:

- riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, per sanare eventuali difformità edilizie e catastali e per eventuali insoluti condominiali⁸: € 10.525,00.

Il valore stimato del lotto, al netto del suddetto valore, è pertanto pari a:

$$V_{\text{Fimmobile}} = € 105.250,00 - € 10.525,00 = € 94.725,00, \text{ che si approssima ad € } \\ \mathbf{95.000,00.}$$

⁸ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale
Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento [REDACTED]

9. DESCRIZIONI SINTETICHE

9.1.1 Lotto n. 1

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Montebiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a sinistra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 1, dalla superficie catastale di 115 mq. L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

L'immobile, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, è conforme al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008.

L'immobile è occupato da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita.

Prezzo a base d'asta: € 82.000,00

9.1.2 Lotto n. 2

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Montebiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a destra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 2, dalla superficie catastale di 100 mq.

L'appartamento confina nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con proprietà [redacted] od aventi causa, salvo altri.

L'immobile, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, è conforme al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008.

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

Prezzo a base d'asta: € 67.000,00

9.1.3 Lotto n. 3

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Montebiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al primo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 3, dalla superficie catastale di 132 mq, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il terzo da destra di

fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 17, con superficie catastale di 38 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con proprie [redacted] od aventi causa, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con altra proprietà della società fallita e con proprietà [redacted] od aventi causa, salvo altri.

Il lotto, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, è conforme al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato libero mentre il locale box è occupato da un terzo occupante senza titolo che, tuttavia, effettua versamenti alla curatela fallimentare a titolo di indennità per occupazione senza titolo.

Prezzo a base d'asta: € 115.000,00

9.1.4 Lotto n. 4

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 5, dalla superficie catastale di 133 mq, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da sinistra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 20, dalla superficie lorda di circa 93 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con proprietà [redacted] od aventi causa, salvo altri.

Il lotto, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, presenta difformità al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'appartamento ed il locale box, al momento del sopralluogo, sono risultati liberi.

Prezzo a base d'asta: € 133.000,00

9.1.5 Lotto n. 5

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al [redacted]
Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento [redacted]

secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 6, dalla superficie catastale di 99 mq, locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da destra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 15, dalla superficie lorda di 65 mq, e locale deposito, porzione del fabbricato ubicato a Montebelluna (TA) in via C. Colombo n. 43/A e precisamente quello ubicato al terzo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 7, dalla superficie catastale di 27 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con proprietà [REDACTED], od aventi causa, salvo altri. Il locale deposito confina, nell'insieme, con il vano scale, con il lastrico solare e con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

Il lotto, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, presenta difformità al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 in parte regolarizzabili ed in parte da eliminare con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita. Il locale deposito, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

Si precisa che il locale deposito è stato autorizzato urbanisticamente come "Volume tecnico/Centrale ascensore" e quindi non impiegabile né adattabile ad uso abitativo.

Prezzo a base d'asta: € 96.000,00

9.1.6 Lotto n. 6

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Montebelluna (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al piano terra con accesso dalla porta a destra entrando nell'androne scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 9, dalla superficie catastale di 129 mq e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il primo da sinistra dal lato adiacente alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 21, dalla superficie catastale di 32 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con proprietà [redacted] od aventi causa, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

Il lotto, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, è conforme rispetto al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008.

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione registrato al n. 2522 del 4/03/2010.

Prezzo a base d'asta: € 105.000,00

9.1.7 Lotto n. 7

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Montebiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 12, dalla superficie catastale di 99 mq, locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il terzo da sinistra di fronte alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 18, dalla superficie catastale di 33 mq e locale deposito, porzione del fabbricato ubicato a Montebiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al terzo piano con accesso dalla porta a destra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 14, dalla superficie catastale di 27 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con proprietà [redacted] od aventi causa, e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale deposito confina, nell'insieme, con il vano scale, con il lastrico solare e con altra proprietà della società fallita, salvo altri.

Il lotto, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013, presenta difformità al permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008 da eliminare con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita. Il locale deposito, al momento del sopralluogo, è risultato libero.

Si precisa che il locale deposito è stato autorizzato urbanisticamente come “Volume tecnico/Centrale ascensore” e quindi non impiegabile né adattabile ad uso abitativo.

Prezzo a base d'asta: € 85.000,00

9.1.8 Lotto n. 8

Durante il sopralluogo, le indagini metriche e fotografiche, all'interno dell'appartamento e del locale box che compongono il lotto di vendita, sono state ostacolate dal terzo occupante che ha impedito l'accesso negli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato A).

Gli immobili sono stati stimati desumendo le superfici dal progetto edilizio assentito, al quale la quasi totalità degli immobili stimati è risultata conforme.

Relativamente ai materiali e impianti e allo stato di conservazione, si è descritto il lotto in analogia agli altri lotti che sono risultati accessibili.

Appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato ubicato a Monteiasi (TA) in via C. Colombo n. 43 e precisamente quello ubicato al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 13, dalla superficie catastale di 127 mq, e locale box, con accesso dalla rampa in via C. Colombo n. 45 e precisamente il secondo da sinistra dal lato adiacente alla saracinesca di ingresso, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 557 sub. 22, dalla superficie catastale di 25 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via C. Colombo e con altra proprietà della società fallita, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con corsia di manovra, con terrapieno, con altra proprietà della società fallita e con proprietà Copola-Intermite, od aventi causa, salvo altri.

Il lotto è dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013.

L'appartamento ed il locale box sono occupati da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione risolto con sfratto convalidato e con procedura di rilascio non ancora eseguita.

Prezzo a base d'asta: € 95.000,00

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, giovedì 24 novembre 2022

Indice allegati

Allegato A – *Verbale di sopralluogo*

Allegato B – *Documentazione fotografica*

Allegato C – *Visura catastale per soggetto in catasto fabbricati e visura catastale in catasto terreni*

Allegato D – *Lotto 1 – Elaborato planimetrico e planimetria catastale*

Allegato E – *Permesso di costruire n. 53 del 26/10/2005 e permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 19/12/2008*

Allegato F – *Certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/09/2013*

Allegato G – *Atto di provenienza e relativa nota di trascrizione*

Allegato H – *Elenco delle formalità pregiudizievoli*

Allegato I – *Lotto 2 – Elaborato planimetrico e planimetria catastale*

Allegato J – *Lotto 3 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*

Allegato K – *Lotto 4 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*

Allegato L – *Lotto 5 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*

Allegato M – *Lotto 6 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*

Allegato N – *Lotto 6 – Contratto di locazione*

Allegato O – *Lotto 7 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*

Allegato P – *Lotto 8 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimen