
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Di Paolo Giovanni, nel Fallimento 65/2015 - ***** **** di ***** ***** e C. s.a.s



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Fallimento 65/2015 - ***** **** di ***** ***** e C. s.a.s.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.591,16	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

Su incarico delle Curatrici fallimentari del 26.05.2021, il sottoscritto Arch. Di Paolo Giovanni, con studio in Via Giannina Milli, 4 - 64100 - Teramo (TE), email giannidipaolo@yahoo.it, PEC giovanni.dipaolo2@archiworldpec.it, Tel. 0861 610 878, veniva nominato ad effettuare le correzioni catastali, riverificare la conservatoria a seguito del fallimento e riproporre la nuova Stima.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Castrogno, piano Terra (Coord. Geografiche: 42.687103 - 13.694561)

DESCRIZIONE

Diritti pari alla Piena Proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento posto al Piano Terra (rialzato) , facente parte di un manufatto con maggiore consistenza (sub 11) con annesse logge al Piano Terra e Primo; l'immobile è sito a Teramo alla Loc. Castrogno e censito all'NCEU del predetto Comune al

- Foglio 33, p.lla 267, sub 11, zona cens. 2, cat. A/3, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 159 mq. - Totale escluse aree scoperte mq. 149, rendita € 379,60

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

E' bene precisare che ad oggi risulta ancora l'usufrutto della Sig.ra ***** ***** che, per quanto dichiarato dal Sig. ***** ***** , è mancata; non essendo stata fatta la successione ad oggi catastalmente non risulta. A cura e spese della parte acquirente eventuali correzioni catastali / riunioni di usufrutto, ecc.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Castrogno, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione fallimentare, appartiene ai seguenti debitori:

- ***** ***** (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

CONTRADA CASTROGNO
64100 - TERAMO (TE)
Nato a Teramo il 07/09/1983



nonché ai seguenti comproprietari:

- ***** ***** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: *****
C.da Castrogno
64100 - Teramo (TE)
Nato/a a Roma il 26/02/1931

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

- ***** ***** (Nuda proprietà 1/1)

N.B. La signora ***** è deceduta; pertanto, di fatto vi è la riunione di usufrutto (si allega certificato di morte). Pertanto, si procederà alla stima della piena proprietà (1/1 P.P.)

CONFINI

L'immobile confina per tre lati (est, sud e ovest) con il sub 1 (BCNC) alla stessa particella 267, a nord con ***** e ***** (p.lla 254), a est e sud sempre con ***** e ***** (p.lla 205), a ovest con S.C. interpoderale, salvo se altri, variati o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	2,80 mq	3,40 mq	1,00	3,40 mq	2,73 m	T - RIALZATO
Ripostiglio	7,60 mq	9,80 mq	1,00	9,80 mq	0,00 m	T - RIALZATO
Camera da Letto	17,85 mq	21,90 mq	1,00	21,90 mq	2,73 m	T - RIALZATO
Bagno	6,80 mq	8,20 mq	1,00	8,20 mq	2,73 m	T - RIALZATO
Disimpegno	9,90 mq	12,40 mq	1,00	12,40 mq	2,73 m	T - RIALZATO
Soggiorno Pranzo	41,80 mq	48,20 mq	1,00	48,20 mq	2,73 m	T - RIALZATO
Camera da Letto 2	15,30 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,73 m	T - RIALZATO
Retrocucina + Cucina	20,70 mq	25,50 mq	1,00	25,50 mq	2,73 m	T - RIALZATO
balcone a portico	19,70 mq	20,50 mq	0,25	5,13 mq	0,00 m	T - RIALZATO
LOGGIA INGRESSO	13,70 mq	13,70 mq	0,33	4,52 mq	0,00 m	T - RIALZATO
LOGGIA	13,70 mq	13,70 mq	0,33	4,52 mq	0,00 m	piano primo
Totale superficie convenzionale:				162,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	162,57 mq
----------------------------------------------	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il ripostiglio ha altezze varie perché posto in una porzione di sottoscala, con gradino interno; accessibile comodamente e completamente utilizzabile.



N.B. Il bene viene venduto a corpo e non a misura nel suo stato fisico e giuridico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2004 al 23/09/2004	***** nato a TORTORETO il 31/07/1929, ***** prprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 267, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 352,48 Piano Terra
Dal 23/09/2004 al 17/10/2007	***** nato a TERAMO il 07/09/1983, ***** Nuda prprietà 1/1; ***** nato a TORTORETO il 31/07/1929, ***** Usufrutto 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 267, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 157-151 mq Rendita € 352,48 Piano Terra
Dal 17/10/2007 al 16/08/2021	***** nato a TERAMO il 07/09/1983, ***** Nuda Proprietà 1/1, ***** nata a ROMA il 26/02/1931, ***** Usufrutto per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 267, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 157-151 mq Rendita € 352,48 Piano Terra
Dal 08/06/2022 al 18/06/2022	***** nato a TERAMO (TE) il 07/09/1983, C.F.: ***** Nuda Proprietà per l'intero (1/1); ***** nata a ROMA (RM) il 26/02/1931, C.F.: ***** usufruttuaria per l'intero (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 267, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 159 mq Rendita € 379,60 Piano T-1

N.B. per quanto dichiarato dal Sig. ***** in sede di sopralluogo, la sig.ra ***** è mancata negli anni scorsi, ma non risulta fatta la successione né la riunione di usufrutto.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	267	11	2	A3	3	7	159 mq	379,6 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la nuova planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (in sostanza il pignoramento sul subalterno 9, dallo scrivente alienato e ricostituito il subalterno 11, a seguito dell'errata denuncia del 30/06/2004).

N.B. Dall'elaborato planimetrico si evince l'esistenza di una scala interna che collega i subb. 5-7-10; lo scrivente non ha potuto verificare l'esistenza di tale scala essendo di proprietà di terze parti non soggette a procedura fallimentare. Per quanto verificabile dai documenti del Catasto (Elab. Planimetrico) la scala dovrebbe però occupare anche lo spazio oggi a ripostiglio; questo non è. Pertanto, si desume che nel passato sia stata modificata la scala (con D.I.A. allegata) che, dall'esterno, entra in quota del ripostiglio e serve i subb 5-7-10. Ciò è visibile nella realtà; infatti, il ripostiglio presenta un gradino interno (solaio a due livelli) ed una evidente porzione di sottoscala nella porzione più a est. Si vedano allegati fotografici.
E' stata presentata dallo scrivente nuova denuncia catastale per sistemare lo stato reale.

PRECISAZIONI

N.B. l'avvenuta morte della sig.ra ***** ha implementato la nuda proprietà in Piena Proprietà per 1000/1000.

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART 567 , SECONDO COMMA CPC .

IL SIG. ***** RISULTA ESSERE CONIUGATO E RISIEDERE NEL COMUNE DI TERAMO IN LOC. CASTROGNO.

PATTI

L'Immobile risulta libero da persone e non da cose

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta evidenti ammaloramenti interni, muffe e scrostature di tinteggiature.
Lo stato generale è mediocre. Gli impianti non sono a norma. Si consiglia ristrutturazione totale.
Si faccia riferimento allo stato fotografico.

PARTI COMUNI

L'area di accesso BCNC (sub 10) consente l'ingresso ed è di fatto comune a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N.B. CON ATTO PER NOTAR MARCO ANGELONI DEL 13/08/1976 (REP. 26648) REGISTRATO A TERAMO IL 18/08/1976 AL N° 4807 E RALATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE AL N° 4914 DI FORMALITA', RISULTA : " OMISSIS... CHE IL SIG. ***** INTENDEVA COSTRUIRE SULLE PREDETTE P.LLE 175-181 DEL FOGLIO 33 UN FABBRICATO E PERTANTO HA CHIESTO AL COMUNE DI TERAMO CHE VENGA RILASCIATA

REGOLARE LICENZA; CHE IL COMUNE DI TERAMO PER IL RILASCIO DELLA PREDETTA LICENZA HA CHIESTO CHE VENGA VINCOLATO IL TERRENO IN AGRO DI HA. 2.51.20 DISTINTO CON LE P.LLE 175-181; CHE IL SIG. ***** ***** ***** INTENDEVA VINCOLARE L'IMMOBILE PREDETTO PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CHE TRATTASI; TANTO PREMesso IL SIG. ***** ***** ***** , NATO A TORTORETO IL 31/07/1929, PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, SI OBBLIGAVA A NON EFFETTUARE SUL TERRENO IN AGRO A TERAMO ALLA C.DA CASTROGNO DELLA ESTENSIONE DI HA. 2.51.20, DISTINTO AL C.T. AL FOGLIO N. 33 P.LLE 175-181, ALCUNA COSTRUZIONE ALL'INFUORI DI QUELLA PER CUI E' STATA RICHIESTA LA LICENZA E CIO' ALLO SCOPO DI RENDERE POSSIBILE LA COSTRUZIONE DELLA CASA INDICATA IN PREMESSA. IL PREDETTO VINCOLO VERRA' AD ESTINGUERSI AUTOMATICAMENTE NON APPENA IL COMUNE DI TERAMO AVRA' INCLUSO IL TERRENO IN OGGETTO, O QUELLA PARTE DI TERRENO SU CUI DOVRA' SORGERE LA CASA, NEL PRG CHE NE CONSENTE LA SUA UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA ANCHE ATTRAVERSO UNA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA O SENZA RICORRERE AL VINCOLO DI AREE. ... OMISSIS"



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL MANUFATTO CON MAGGIORE CONSISTENZA PRESENTA CARATTERISTICHE DELL'EPOCA FINE ANNI SETTANTA A CUI RISALE IL PROGETTO E LA RELATICA COSTRUZIONE; TRATTASI CON BUONA ROBABILITA' DI MURATURA PORTANTE MISTA CON COLONNE SULLA ZONA ESTERNA A BALCONE E C.A. PER LA SCALA COMUNE. SUCCESSIVE MODIFICHE HANNO ESCLUSO LA SCALA INTERNA COMUNE, A MEZZO CREAZIONE SCALA ESTERNA CHE SERVE SUBALTERNI NON OGGETTO DI ATTENZIONE. PRESUMIBILMENTE LA FONDAZIONE E' FATTA CON TRAVI ROVESCE O "ZATTERONE" IN C.A.

ESTERNAMENTE L'IMMOBILE E' RIFINITO CON INTONACO A BUCCIA D'ARANCIO.

L'IMMOBILE PIGNORATO PRESENTA ALL'INTERNO PIASTRELLATURE A TERRA DI VARIE FORME, COLORI E DIMENSIONI (VD. ALLEGATO FOTOGRAFICO); IDEM PER LE PIASTRELLE DI RIVESTIMENTO DI CUCINA, RETROCUCINA E BAGNO.

I RADIATORI SONO IN METALLO; LE FINESTRE IN LEGNO MONOVETRO CON ESTERNO AVVOLGIBILE IN P.V.C. DI COLORE MARRONE. GLI IMPIANTI NON SONO A NORMA.

NEL COMPLESSO L'IMMOBILE EVIDENZIA UNA SERIE DI PROBLEMATICHE (IVI COMPRESA LA RISALITA D'ACQUA BEN VISIBILE ESTERNAMENTE OLTRE ALL'ASSENZA PRESSOCHE' TOTALE DI MANUTENZIONI) TALI DA DEFINIRE IL TUTTO IN UNO STATO MEDIOCRE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è ancora pieno di mobili e beni personali ammalorati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 13/05/1976 al 29/09/2004	***** NATO A TORTORETO IL 31.07.1929 E RESIDENTE A TERAMO IN LOC. CASTROGNO, Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Angeloni	13/05/1976	25899	5405
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TERAMO	24/05/1976		3116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2004 al 13/08/2021	***** NATO A TERAMO IL 07/09/1983 PER I 1000/1000 DELLA PIENA PROPRIETA'; Codice Fiscale/P.IVA: *****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Angeloni	23/09/2004	135672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TERAMO	29/09/2004	17325	11624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 17/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a TERAMO il 24/05/2010

Reg. gen. 8413 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di Banca di Teramo
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 34.701,50
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 14/05/2010
N° repertorio: 763
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 05/08/2013
Reg. gen. 10277 - Reg. part. 7650
A favore di Caf Centrale attività finanziarie Spa
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a TERAMO il 27/05/2015
Reg. gen. 6761 - Reg. part. 4925
A favore di MASSA DEI CREDITORI
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA INTERESSATA -
Ricade al 100,0% Strumento P.R.G. Vigente Zona Zona E2

ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva,
- E2: zone agricole normali
- E3: zone agricole marginali
- E4: zone agricole di salvaguardia
- E5: zone agricole periurbane

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale.

Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A.

L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n. 28 del 21/03/2006.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale n. 18/83 nel testo vigente nonché da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. **LICENZA Prot. N. 18278 DEL 30/11/1976**
2. **LICENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE REP. 1764 ALL. 1 DEL 28/04/1977 N. 5310**
3. **CONCESSIONE IN SANATORIA (L. 28/02/1985 N. 47) PROT. N. 58/F, REP. 1886 , DEL 09/02/1995**
4. **D.I.A. DEL GIUGNO 2004, PROT. 3073 N. 497 del 30/06/2004;**
5. **COLLAUDO DELLA DIA PROTOCOLLATO IL 14/09/2004 AL N. 4260**

N.B. RISPETTO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO ASSENTITO, VI E' UNA DIFFORMITA'. NEL DETTAGLIO IL TECNICO CHE HA REDATTO LA DIA NON HA RIPORTATO NESSUNA FINESTRA NELLA CUCINA E RETROCUCINA, POI NELL'ESEGUIRE LA VARIAZIONE CATASTALE HA RIPORTATO LO STATO DELLA DIA (SENZA LA FINESTRA). NEL SOPRALLUOGO, BEN VISIBILE DALLE FOTO, VI E' SOLO LA FINESTRA DELLA CUCINA REALMENTE ESISTENTE.

PERTANTO, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, SI DOVRA' PROCEDERE A SISTEMARE URBANISTICAMENTE LA CONDIZIONE UFFICIALE RIPRISTINANDO LO STATO REALE, OLTRE CHE LA NECESSARIA VARIAZIONE CATASTALE.

N.B. CON LA DIA DEL 2004 VIENE MODIFICATA LA SCALA CHE SERVIVA IL PIANO S1-T-1; LA PORZIONE DI MEZZO VIENE DEMOLITA ED AL PIANO SUPERIORE SI ACCEDE DALL'ESTERNO CON ALTRA RAMPA CHE RIPRENDE PARTE DI QUELLA ESISTENTE.

N.B. CON ATTO PER NOTAR MARCO ANGELONI DEL 13/08/1976 (REP. 26648) REGISTRATO A TERAMO IL 18/08/1976 AL N° 4807 E RALATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE AL N° 4914 DI FORMALITA', RISULTA : " OMISSIS... CHE IL SIG. ***** ***** ***** INTENDEVA COSTRUIRE SULLE PREDETTE P.LLE 175-181 DEL FOGLIO 33 UN FABBRICATO E PERTANTO HA CHIESTO AL COMUNE DI TERAMO CHE VENGA RILASCIATA REGOLARE LICENZA; CHE IL COMUNE DI TERAMO PER IL RILASCIO DELLA PREDETTA LICENZA HA CHIESTO CHE VENGA VINCOLATO IL TERRENO IN AGRO DI HA. 2.51.20 DISTINTO CON LE P.LLE 175-181; CHE IL SIG. ***** ***** ***** INTENDEVA VINCOLARE L'IMMOBILE PREDETTO PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CHE TRATTASI; TANTO PREMESSO IL SIG. ***** ***** ***** , NATO A TORTORETO IL 31/07/1929, PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, SI OBBLIGAVA A NON EFFETTUARE SUL TERRENO IN AGRO A TERAMO ALLA C.DA CASTROGNO DELLA ESTENSIONE DI HA. 2.51.20, DISTINTO AL C.T. AL FOGLIO N. 33 P.LLE 175-181, ALCUNA COSTRUZIONE ALL'INFUORI DI QUELLA PER CUI E' STATA RICHiesta LA LICENZA E CIO' ALLO SCOPO DI RENDERE POSSIBILE LA COSTRUZIONE DELLA CASA INDICATA IN PREMessa. IL PREDETTO VINCOLO VERRA' AD ESTINGUERSI AUTOMATICAMENTE NON APPENA IL COMUNE DI TERAMO AVRA' INCLUSO IL TERRENO IN OGGETTO, O QUELLA PARTE DI TERRENO SU CUI DOVRA' SORGERE LA CASA, NEL PRG CHE NE CONSENTE LA SUA UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA ANCHE ATTRAVERSO UNA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA O SENZA RICORRERE AL VINCOLO DI AREE. ... OMISSIS"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Castrogno, piano Terra Diritti pari alla Piena Proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento posto al Piano Terra (rialzato), facente parte di un manufatto con maggiore consistenza (sub 11) con annesse logge al Piano Terra e Primo; l'immobile è sito a Teramo alla Loc. Castrogno e censito all'NCEU del predetto Comune al - Foglio 33, p.lla 267, sub 11, zona cens. 2, cat. A/3, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 159 mq. - Totale escluse aree scoperte mq. 149, rendita € 379,60
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 267, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.558,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - C.da Castrogno, piano Terra	162,57 mq	840,00 €/mq	€ 136.558,80	100,00%	€ 136.558,80
				Valore di stima:	€ 136.558,80

Valore di stima: € 136.558,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	16,00	%

Valore finale di stima: € 95.591,16

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc.. A cura e spese della parte acquirente pertanto sarà: a) la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica; b) eventuali sanatorie / condoni / fiscalizzazioni / variazioni catastali / demolizioni / ripristini / sistemazioni / messe a norma e quanto altro si dovesse ravvisare necessario dopo il decreto di trasferimento; c) trascrizione del decreto di trasferimento, oltre alle necessarie cancellazioni; le misurazioni riportate sono prettamente indicative. Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di

comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc.. Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 20/06/2022

Il C.T.U.
Arch. Di Paolo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO CONSERVATORIA RR II AGGIORNATO
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ Certificato di Morte della Sig.ra ***** e Stato di Famiglia / Certificato di Residenza di *****



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Castrognò, piano Terra Diritti pari alla Piena Proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento posto al Piano Terra (rialzato), facente parte di un manufatto con maggiore consistenza (sub 11) con annesso logge al Piano Terra e Primo; l'immobile è sito a Teramo alla Loc. Castrognò e censito all'NCEU del predetto Comune al - Foglio 33, p.lla 267, sub 11, zona cens. 2, cat. A/3, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 159 mq. - Totale escluse aree scoperte mq. 149, rendita € 379,60 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 267, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA INTERESSATA - Ricade 100,0% Strumento P.R.G. Vigente Zona Zona E2 ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA (c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in: - E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva, - E2: zone agricole normali - E3: zone agricole marginali - E4: zone agricole di salvaguardia - E5: zone agricole periurbane Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale. Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A. L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n. 28 del 21/03/2006. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale n. 18/83 nel testo vigente nonché da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona. Ricade 100,0% Strumento Vincolo idrogeologico forestale Zona Vincolo idrogeologico forestale Vedasi SIT del Comune di TERAMO

Prezzo base d'asta: € 95.591,16

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO 65/2015 - ***** ***** DI ***** ***** E C. S.A.S

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.591,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Castrogno, piano Terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 267, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	162,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta evidenti ammaloramenti interni, muffe e scrostature di tinteggiature. Lo stato generale è mediocre. Gli impianti non sono a norma. Si consiglia ristrutturazione totale. Si faccia riferimento allo stato fotografico.		
Descrizione:	Diritti pari alla Piena Proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento posto al Piano Terra (rialzato), facente parte di un manufatto con maggiore consistenza (sub 11) con annesse logge al Piano Terra e Primo; l'immobile è sito a Teramo alla Loc. Castrogno e censito all'NCEU del predetto Comune al - Foglio 33, p.lla 267, sub 11, zona cens. 2, cat. A/3, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 159 mq. - Totale escluse aree scoperte mq. 149, rendita € 379,60		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a TERAMO il 24/05/2010
Reg. gen. 8413 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di Banca di Teramo
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 34.701,50
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 14/05/2010
N° repertorio: 763
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 05/08/2013
Reg. gen. 10277 - Reg. part. 7650
A favore di Caf Centrale attività finanziarie Spa
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a TERAMO il 27/05/2015
Reg. gen. 6761 - Reg. part. 4925
A favore di MASSA DEI CREDITORI
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente

