

## TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE SEZIONE FALLIMENTARE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia del C.T.U. Arch. Procaccini Sergio, nel Fallimento 50/2019 - \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

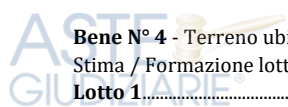
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.  
Arch. Procaccini Sergio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico .....                                                                          | 4         |
| Premessa .....                                                                          | 4         |
| Lotto 1 .....                                                                           | 4         |
| Descrizione .....                                                                       | 4         |
| Titolarità .....                                                                        | 4         |
| Confini .....                                                                           | 5         |
| Consistenza .....                                                                       | 5         |
| Dati Catastali .....                                                                    | 5         |
| Stato conservativo .....                                                                | 6         |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                               | 6         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                            | 6         |
| Stato di occupazione .....                                                              | 7         |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                         | 7         |
| Normativa urbanistica .....                                                             | 7         |
| Regolarità edilizia .....                                                               | 8         |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                     | 8         |
| Lotto 2 .....                                                                           | 8         |
| Descrizione .....                                                                       | 8         |
| Titolarità .....                                                                        | 8         |
| Confini .....                                                                           | 9         |
| Consistenza .....                                                                       | 9         |
| Dati Catastali .....                                                                    | 9         |
| Stato conservativo .....                                                                | 10        |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                               | 10        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                            | 10        |
| Stato di occupazione .....                                                              | 10        |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                         | 10        |
| Regolarità edilizia .....                                                               | 11        |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                     | 11        |
| Lotto 3 .....                                                                           | 11        |
| Descrizione .....                                                                       | 11        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>11</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>12</b> |
| Titolarità .....                                                                        | 12        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>12</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>12</b> |
| Confini .....                                                                           | 13        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>13</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>13</b> |
| Consistenza .....                                                                       | 13        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>13</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>13</b> |
| Dati Catastali .....                                                                    | 14        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>14</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>15</b> |
| Stato conservativo .....                                                                | 15        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>15</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>15</b> |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                               | 15        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>15</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>15</b> |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                            | 15        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>15</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>16</b> |
| Stato di occupazione .....                                                              | 16        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>16</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>16</b> |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                         | 16        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>16</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>17</b> |
| Normativa urbanistica .....                                                             | 17        |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>17</b> |
| Regolarità edilizia .....                                                               | 17        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>17</b> |
| <b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b>      | <b>17</b> |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                     | 18        |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini .....</b> | <b>18</b> |



|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini..... | 18 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                     | 18 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                              | 18 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                              | 19 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                              | 20 |



In data 13/01/2020, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano terra con annessi locali fondaco ai piani interrato e primo ed aree esterne, il tutto in fabbricato sito in comune di Penna Sant'Andrea (TE), Piazza Bernini. Il fabbricato, nel suo complesso, realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde, di non recente edificazione, si compone di locali al piano interrato (ad uso magazzino/fondaco), piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione e piano sottotetto, adibito, in parte, ad appartamento di civile abitazione. Oltre ai n° 2 locali al piano interrato e primo (quest'ultimo raggiungibile mediante scala e oggetto di stima in altro lotto), sono annesse, all'appartamento al piano terra rialzato, aree esterne (parzialmente coperte con tettoie, ampliamenti del laboratorio, ecc.).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Gli immobili sono pervenuti al fallito (che ha dichiarato di essere celibe) in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. E. Giannella, del 24/09/1996, rep. 20551, trascritto in data 3/10/1996, al n° 7852 di formalità, dai sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*, nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

Con il predetto atto, i sigg.ri \*\*\*\*\* vendevano al fallito porzioni immobiliari di fabbricato urbano in comune di Penna Sant'Andrea, Piazza Bernini, costituite da un appartamento composto da un vano al piano cantinato, e da quattro vani, un ingresso, un bagno, una cucina con retrocucina al piano terra rialzato, collegati da una scala esterna e da un vano fondaco al piano terra e da un vano ripostiglio al piano primo (il tutto al C.F. foglio 1, particella 688, sub. 1 e 2) con area annessa (l'area su cui insiste il

fabbricato, compresa quella annessa scoperta, in C.T. foglio 1, particella 687 di mq 100 e particella 776 di mq 230).  
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

## CONFINI

Gli immobili confinano con Piazza Bernini a mezzo distacchi, proprietà \*\*\*\*\*,  
e \*\*\*\*\*, a mezzo distacchi, proprietà Bernasconi Erica a mezzo distacchi, salvo  
altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano     |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-----------|
| appartamento al piano<br>terra        | 103,00 mq           | 135,00 mq           | 1,00         | 135,00 mq                   | 0,00 m  | terra     |
| balcone                               | 10,00 mq            | 11,00 mq            | 0,20         | 2,20 mq                     | 0,00 m  | terra     |
| locale fondaco                        | 21,00 mq            | 32,00 mq            | 0,20         | 6,40 mq                     | 0,00 m  | interrato |
| locale                                | 15,00 mq            | 22,00 mq            | 0,20         | 4,40 mq                     | 0,00 m  | primo     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 148,00 mq                   |         |           |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |           |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 148,00 mq                   |         |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.  
Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.  
E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.  
Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.  
La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Le superfici dei fabbricati sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali degli immobili.  
In merito alla consistenza degli immobili, si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "dati catastali".

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 688   | 1    |                     | A3        | 3      | 6,5 vani    | 131 mq               | 265,2 € | T-S1  |          |
|                         | 1      | 688   | 2    |                     | C2        | 1      | 29          | 38 mq                | 28,46 € | T-1   |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 1                    | 687   |      |       |                     | Seminativo | 1      | 00 01 00 mq          | 0,49 €             | 0,41 €          |          |  |

|   |     |  |  |            |   |             |        |        |  |  |
|---|-----|--|--|------------|---|-------------|--------|--------|--|--|
| 1 | 776 |  |  | arborato   |   |             |        |        |  |  |
|   |     |  |  | Seminativo | 1 | 00 02 30 mq | 1,01 € | 0,89 € |  |  |

### Corrispondenza

### catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.  
 Gli immobili di cui al Catasto Fabbricati intestano al sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per la proprietà.

Gli immobili di cui al Catasto Terreni intestano a:

- sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per nuda proprietà 1/1;
- sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per usufrutto per 1/1.

Si precisa che, il sig. \*\*\*\*\*, è deceduto in data \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*(\*\*) e che, l'usufrutto spettante alla coniuge sig.ra \*\*\*\*\*, non si è costituito per decesso della stessa, in data \*\*\*\*\*, a \*\*\*\*\* (\*\*).

Non esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e quanto riportato nelle schede catastali degli immobili.

Per quanto accertabile visivamente e sulla base della documentazione catastale reperita, indicativamente, sulla particella 776 insisterebbe il fabbricato di cui alla particella 688 subb. 1-2-3 (ai piani interrato, terra, primo e sottotetto in testa a più soggetti, ecc.). Sulle aree esterne insistono tettoie, corpi di fabbrica (bagno dell'appartamento e w.c. con accesso dall'esterno), ampliamento del magazzino/laboratorio, non inseriti in mappa e non denunciati all'urbano.

Sulla base di specifici rilievi strumentali, che dovranno essere autorizzati dal G.D., si dovrà procedere a definire le esatte ubicazioni e consistenze degli immobili oggetto di stima (per tutti i lotti). Le predette verifiche/pratiche (per le quali potrebbe essere necessaria anche l'autorizzazione dei proprietari/comproprietari degli altri lotti del presente elaborato) potrebbero determinare consistenze/ubicazioni degli immobili e dati catastali differenti rispetto a quelli riportati nel presente elaborato.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si dovrà procedere necessariamente a pratiche (inserimenti in mappa, denunce all'urbano, ecc.) per l'aggiornamento catastale degli immobili.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'appartamento al piano terra e del locale al piano primo, è buono. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita a rog. Not. E. Giannella, del 24/09/1996, rep. 20551, è riportato che, gli immobili sono gravati da servitù di passaggio a carico della particella 776 ed a favore della limitrofa proprietà del sig. \*\*\*\*\*, costituita con atto a rog. Not. A. Costantini, del 15/10/1977, rep. 13607, trascritto in data 10/11/1977, al n° 6376 di formalità. Per gli immobili è stato stipulato un contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme dal Not. Marco Faieta, del 23/05/2018, rep. 20625, trascritto in data 25/05/2018, al n° 5331 di formalità. Si faccia riferimento allo specifico allegato. Sugli immobili oggetto di stima è stata trascritta domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica), in data 30/05/2019, al n° 5626 di formalità. Perm maggiori dettagli, si faccia riferimento al Curatore. Si faccia riferimento allo specifico allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto ascensore.

L'appartamento al piano terra presenta finiture di buona qualità: pavimentazioni in materiale lapideo e parquet, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi e cucina), battiscopa in legno, infissi interni in legno, infissi esterni in legno, avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento è dotato di tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e gode di un buon numero di punti luce, prese ed interruttori.

Le aree esterne sono pavimentate (in parte coperte con tettoie o adibite a magazzino/laboratorio) con materiale lapideo e battuto di cls. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono in parte soggetti a contratto di comodato del 12/03/2019, a tempo indeterminato, registrato in data 12/03/2019, al n° 351, serie 3A. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/11/2018

Reg. gen. 16423 - Reg. part. 2313

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è iscritta su maggiore consistenza e contro altri soggetti.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 31/01/2020

Reg. gen. 1591 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Teramo il 19/02/2020

Reg. gen. 2472 - Reg. part. 1819

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\*\*

Note: La sentenza dichiarativa di fallimento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

### NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali, i terreni oggetto di valutazione, ricadrebbero, per il vigente P.R.G. del comune di Penna Sant'Andrea, in zona "B - zone urbane di completamento residenziale" (art. 21 NN.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sulla base di quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia n° 123 del 19/05/1969, su richiesta del sig. \*\*\*\*\*, per realizzazione di una casa di civile abitazione;
- Concessione edilizia n° 381 del 12/08/1977, su richiesta del sig. \*\*\*\*\*, per ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione.

Per quanto accertabile, non risulterebbe essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il fabbricato.

L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica. In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, a differenti suddivisioni degli ambienti, apertura di porte nelle murature portanti, differenti superfici/volumetrie realizzate, differenti quote misurate, differenti prospetti (realizzazione di tettoie ecc.), realizzazione di corpi di fabbrica, ecc.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

### DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari a 17/30 dell'intero su fabbricato adibito a laboratorio artigianale, sito in comune di Penna S'Andrea (TE), nei pressi di Piazza Bernini. Il fabbricato si compone di un corpo di fabbrica principale con struttura portante in muratura e copertura in laterocemento, oltre ad ampliamenti ed area esterna (con tettoie).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 17/30)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 17/30)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari a 17/30 dell'intero, del sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

I diritti di comproprietà pari a 17/30 dell'intero, sono pervenuti al fallito in forza di:

- diritti pari a 2/15 dell'intero della nuda proprietà (bene personale), in forza dell'atto di donazione con riserva di usufrutto, a rog. Not. E. Bracone del 23/09/1981, rep. 84470, trascritto in data 15/10/1981, al n° 7389 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\* (nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*);
- diritti pari a 13/15 dell'intero della nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni (striscia di terreno della superficie di mq 190), in forza dell'atto di vendita a rog. Not. E. Bracone del 23/09/1981, rep. 84470, trascritto in data 15/10/1981, al n° 7389 di formalità, dalla sig.ra \*\*\*\*\* (nata a Roseto degli Abruzzi, il 15/11/1917), \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*).

\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*), \*\*\*\*\* (nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* l'\*\*\*\*\*;

- diritti di usufrutto pari a 17/30 dell'intero, in forza del decesso del sig. \*\*\*\*\* in data 12/02/1994.

Si precisa che l'usufrutto della sig.ra \*\*\*\*\* (coniuge del sig. \*\*\*\*\*) non si è mai costituito per decesso della stessa in data 18/04/1991.

## CONFINI

Gli immobili confinano con proprietà Di Sabatino Daniele, Di Sabatino Diego, Di Sabatino Giuseppe e Di Sabatino Mauro, proprietà \*\*\*\*\* a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| laboratorio                           | 56,00 mq            | 67,00 mq            | 1,00         | 67,00 mq                    | 0,00 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 67,00 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 67,00 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Le superfici commerciali sono quelle riferibili alla porzione di fabbricato assentito. Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Le superfici degli immobili sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali. In merito alla consistenza degli immobili, si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "dati catastali".

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                         |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 688   |      |                     | C3        | 2      | 73          | 94 mq                   | 86,71 € | I     |          |

### Corrispondenza

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili intestano a \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 2/15 e per per 13/15 in regime di comunione dei beni. Gli ulteriori intestatari degli immobili sono i sig.ri \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* (per l'usufrutto) e \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice

fiscale \*\*\*\*\* , comproprietaria per 13/15 in regime di comunione dei beni. Non esiste corrispondenza tra quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi con quanto riportato nella scheda catastale dell'unità immobiliare. Si precisa che il sig. \*\*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* e che l'usufrutto spettante alla coniuge sig.ra \*\*\*\*\* non si è costituito per decesso in data 18/04/1991 a \*\*\*\*\*.

Non esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e quanto riportato nelle schede catastali degli immobili (per ampliamenti, tettoie, ecc.). Sulla base di specifici rilievi strumentali, che dovranno essere autorizzati dal G.D., si dovrà procedere a definire le esatte ubicazioni e consistenze degli immobili oggetto di stima (per tutti i lotti). Le predette verifiche/pratiche (per le quali potrebbe essere necessaria anche l'autorizzazione dei proprietari/comproprietari degli altri lotti del presente elaborato) potrebbero determinare consistenze/ubicazioni degli immobili e dati catastali differenti rispetto a quelli riportati nel presente elaborato.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si dovrà procedere necessariamente a pratiche (inserimenti in mappa, denunce all'urbano, ecc.) per l'aggiornamento catastale degli immobili.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è scarso. Sono presenti fessurazioni nelle murature e nella pavimentazione, ecc.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto di donazione a rog. Not. A. Costantini, del 15/10/1977, rep. 13607, trascritto in data 10/11/1967, al n° 6376 di formalità, è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale carraio e per l'attraversamento di linee aeree o interrate elettriche, telefoniche, idriche, fognanti e per il gas, lungo il confine Nord-Ovest, a partire dalla piazza fino al terreno di cui alla particella 734, della larghezza costante di ml. 2,70.

Si faccia riferimento anche a quanto riportato nel corrispondente paragrafo degli altri lotti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale è stato realizzato con struttura portante in muratura e solaio in laterocemento.

Gli ampliamenti sono stati realizzati con pannelli sandwich.

Le pavimentazioni dei locali sono state realizzate con battuto di cls.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno.

Gli impianti presenti necessitano di lavori di manutenzione/adeguamento.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono in parte soggetti a contratto di comodato del 12/03/2019, a tempo indeterminato, registrato in data 12/03/2019, al n° 351, serie 3A. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/11/2018

Reg. gen. 16423 - Reg. part. 2313

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è iscritta su maggiore consistenza e contro altri soggetti.

**Trascrizioni**

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 31/01/2020

Reg. gen. 1591 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

• **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Teramo il 19/02/2020

Reg. gen. 2472 - Reg. part. 1819

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\*\*

Note: La sentenza dichiarativa di fallimento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, sulla base di quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 5001, del 9/12/1989, per realizzazione di locali, al piano terra, da adibirsi a laboratorio artigianale, compatibile con la residenza.

Pe quanto accertabile, non risulterebbe essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il fabbricato.

L'unità immobiliare, per quanto accertabile, è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, ad ampliamenti in termini di superficie e volumetrie, differenti quote misurate, differenti prospetti, chiusure di porte, apertura di finestre, realizzazione di tettoie ecc.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

**LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

**DESCRIZIONE**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Appartamento di civile abitazione al piano primo con balcone a livello e locali al piano sottotetto con balcone a livello, di fabbricato sito in comune di Penna Sant'Andrea (TE), Piazza Bernini. Il fabbricato, nel suo complesso, realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde, di non recente edificazione, si compone di locali al piano interrato, piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione e piano sottotetto, adibito, in parte, ad appartamento di civile abitazione.

Si accede agli immobili oggetto di valutazione unicamente mediante scalinata interna.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Terreno con sovrastante porzione di fabbricato (vano scala), il tutto in comune di Penna Sant'Andrea, Piazza Bernini.

Per quanto accertabile visivamente, sul terreno in oggetto (o su parte) insiste il vano scala del fabbricato di cui ai lotti nn° 1 e 3 del presente elaborato peritale. Si faccia riferimento anche a quanto di seguito riportato.

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Gli immobili sono di proprietà superficiaria del sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Gli immobili sono pervenuti al fallito in forza dell'atto di donazione a rog. Not. A. Costantini, del 15/10/1977, rep. 13607, trascritto in data 10/11/1977, al n° 6376 di formalità, dai sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*.

Si precisa che, nel predetto atto, è stato donato al fallito, "un lastrico solare attualmente costituente la copertura del fabbricato di civile abitazione di proprietà del donante sito in Penna Sant'Andrea, frazione Val Vomano, Piazza del Bestiame .....omissis.. risulta esattamente individuato nella planimetria allegata alla scheda protocollo n. 1877/1977"... omissis. Per quanto riportato nell'atto, non è facilmente determinabile il piano del lastrico solare oggetto di vendita.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Dati catastali". Nell'atto di donazione con riserva di usufrutto, a rog. Not. E. Bracone del 23/09/1981, rep. 84470, trascritto in data 15/10/1981, al n° 7389 di formalità, nella introduzione, è riportato che il sig. \*\*\*\*\*, ha donato a titolo di disponibile e per l'eventuale supero a titolo di legittima, al sig. \*\*\*\*\*, "il diritto di sopraelevazione (lastrico solare) del fabbricato di civile abitazione composto di un appartamento al piano rialzato con annesso fondaco al piano scantinato,.....omissis". Pertanto, esistono discordanze per quanto riportato nei predetti atti in merito all'individuazione degli immobili ed al titolo di proprietà (proprietà o proprietà superficiaria).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Gli immobili sono pervenuti al fallito in forza dell'atto di donazione a rog. Not. A. Costantini, del 15/10/1977, rep. 13607, trascritto in data 10/11/1977, al n° 6376 di formalità, dai sig. \*\*\*\*\*, nato a Basciano, il \*\*\*\*\*, Si faccia riferimento allo specifico allegato.

## CONFINI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI

Gli immobili confinano con Piazza Bernini a mezzo distacchi, proprietà \*\*\*\*\*, Di \*\*\*\*\*, a mezzo distacchi, proprietà \*\*\*\*\*, a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI

Gli immobili confinano con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| appartamento al piano primo           | 95,00 mq         | 120,00 mq        | 1,00         | 120,00 mq                | 0,00 m  | primo |
| balconi                               | 14,00 mq         | 15,00 mq         | 0,20         | 3,00 mq                  | 0,00 m  | primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 123,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 123,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Le superfici degli immobili sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali. Per quanto attiene ai locali al piano sottotetto (locali e balconi), si omette di riportare la consistenza degli stessi; l'incidenza degli stessi sarà considerata in fase di valutazione dell'appartamento al piano primo.

Le superfici dei fabbricati sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali (per quanto possibile).

In merito alla consistenza degli immobili, si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "dati catastali".

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI

| Destinazione            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| terreno con sovrastante | 30,00 mq         | 30,00 mq         | 1,00         | 30,00 mq                 | 0,00 m  | terra |

|                                       |  |  |          |   |  |
|---------------------------------------|--|--|----------|---|--|
| porzione di fabbricato                |  |  |          |   |  |
| Totale superficie convenzionale:      |  |  | 30,00 mq |   |  |
| Incidenza condominiale:               |  |  | 0,00     | % |  |
| Superficie convenzionale complessiva: |  |  | 30,00 mq |   |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza catastale dello stesso.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Le superfici degli immobili sono state determinate sulla base dei dati catastali. In merito alla consistenza degli immobili, si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "dati catastali".

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 688   | 3    |                     | A3        | 3      | 5 vani      | 120 mq               | 117 €   | 1     |          |

#### Corrispondenza

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili intestano al sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà.

Non esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e quanto riportato nelle schede catastali degli immobili.

Per quanto accertabile visivamente e sulla base della documentazione catastale, indicativamente, sulla particella 776 insisterebbe il fabbricato di cui alla particella 688 subb. 1-2-3 (ai piani interrato, terra, primo e sottotetto in testa a più soggetti, ecc.).

Nell'atto di provenienza degli immobili, il lastrico solare donato al fallito, risultava essere identificato con la scheda n° 1877/1977 (C.F. foglio 1, particella 688, sub. 3). Nella predetta scheda, non era riportato il piano del lastrico solare. La scheda 1877/1977 è stata soppressa e sostituita con la scheda 2871/78, che oggi identifica l'unità immobiliare distinta al C.F. foglio 1, particella 688, sub. 3 (oggetto di stima).

I locali al piano sottotetto non sono stati denunciati all'urbano. Sulla base di specifici rilievi strumentali, che dovranno essere autorizzati dal G.D., si dovrà procedere a definire le esatte ubicazioni e consistenze degli immobili oggetto di stima (per tutti i lotti). Le predette verifiche/pratiche (per le quali potrebbe essere necessaria anche l'autorizzazione dei proprietari/comproprietari degli altri lotti del presente elaborato) potrebbero determinare consistenze/ubicazioni degli immobili e dati catastali differenti rispetto a quelli riportati nel presente

elaborato.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si dovrà procedere necessariamente a pratiche (inserimenti in mappa, denunce all'urbano, ecc.) per l'aggiornamento catastale degli immobili.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 1                    | 734   |      |       |                     | Seminativo | 1      | 00 00 30 mq          | 0,13 €             | 0,12 €          |          |

**Corrispondenza**

**catastale**

Gli immobili sono di proprietà del sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*,

Non esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e quanto riportato nelle attuali partite catastali.

A seguito di verifica visiva (e non strumentale), sull'unità immobiliare in oggetto risulterebbe essere stata realizzato il vano scala del fabbricato di cui ai lotti nn° 1 e 3 del presente elaborato peritale (distinto al Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 688, sub. 4 - bene comune non censibile). Non esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e quanto riportato nelle schede catastali degli immobili.

Per quanto accertabile visivamente e sulla base della documentazione catastale, indicativamente, sulla particella 776 insisterebbe il fabbricato di cui alla particella 688 subb. 1-2-3 (ai piani interrato, terra, primo e sottotetto in testa a più soggetti, ecc.). Sulla base di specifici rilievi strumentali, che dovranno essere autorizzati dal G.D., si dovrà procedere a definire le esatte ubicazioni e consistenze degli immobili oggetto di stima (per tutti i lotti). Le predette verifiche/pratiche (per le quali potrebbe essere necessaria anche l'autorizzazione dei proprietari/comproprietari degli altri lotti del presente elaborato) potrebbero determinare consistenze/ubicazioni degli immobili e dati catastali differenti rispetto a quelli riportati nel presente elaborato.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si dovrà procedere necessariamente a pratiche (inserimenti in mappa, denunce all'urbano, ecc.) per l'aggiornamento catastale degli immobili.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Lo stato di manutenzione dell'appartamento al piano primo è sufficiente. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Lo stato di manutenzione è sufficiente.  
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Si faccia riferimento a quanto riportato nei precedenti lotti.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Si faccia riferimento a quanto riportato nei precedenti lotti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. L'appartamento al piano primo presenta finiture di ordinaria qualità: pavimentazioni in materiale ceramica e parquet, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi e cucina), battiscopa in legno, infissi interni in legno, infissi esterni in legno, avvolgibili in pvc. I locali al piano sottotetto presentano finiture di mediocre qualità (ove presenti): pavimentazioni in materiale ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi e cucina), infissi interni in legno, infissi esterni in legno. Alcuni locali sono allo stato grezzo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e gode di un buon numero di punti luce, prese ed interruttori.

Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto ascensore.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Gli immobili sono nella disponibilità del fallito e dei famigliari. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore.

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Gli immobili sono nella disponibilità del fallito e dai famigliari. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/11/2018

Reg. gen. 16423 - Reg. part. 2313

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è iscritta su maggiore consistenza e contro altri soggetti.

##### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 31/01/2020

Reg. gen. 1591 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Teramo il 19/02/2020

Reg. gen. 2472 - Reg. part. 1819

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\*\*

Note: La sentenza dichiarativa di fallimento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/11/2018

Reg. gen. 16423 - Reg. part. 2313

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è iscritta su maggiore consistenza e contro altri soggetti.

##### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 31/01/2020

Reg. gen. 1591 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a **Teramo** il 19/02/2020

Reg. gen. 2472 - Reg. part. 1819

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\*\*

Note: La sentenza dichiarativa di fallimento grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali, il terreno oggetto di valutazione, ricadrebbe, per il vigente P.R.G. del comune di Penna Sant'Andrea, in zona "B - zone urbane di completamento residenziale" (art. 21 NN.T.A.).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, a differenti suddivisioni degli ambienti, differenti quote misurate, ampliamenti in termini di volumetrie e superfici realizzazione di locali abitativi/magazzino/ecc. al piano sottotetto, realizzazione di balcone al piano sottotetto, differenti prospetti, mancata realizzazione di locali, differenti conformazioni delle murature portanti, ecc.

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1. In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto

realizzato (mancata realizzazione di locali, realizzazione di locale al piano interrato, ecc.).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - PIAZZA BERNINI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stanti la natura e le caratteristiche degli immobili si propone la vendita degli stessi in più lotti. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

##### • **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini**

Appartamento di civile abitazione al piano terra con annessi locali fondaco ai piani interrato e primo ed aree esterne, il tutto in fabbricato sito in comune di Penna Sant'Andrea (TE), Piazza Bernini. Il fabbricato, nel suo complesso, realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde, di non recente edificazione, si compone di locali al piano interrato (ad uso magazzino/fondaco), piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione e piano sottotetto, adibito, in parte, ad appartamento di civile abitazione. Oltre ai n° 2 locali al piano interrato e primo (quest'ultimo raggiungibile mediante scala e oggetto di stima in altro lotto), sono annesse, all'appartamento al piano terra rialzato, aree esterne (parzialmente coperte con tettoie, ampliamenti del laboratorio, ecc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 688, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 688, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 687, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 776, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 148.000,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, 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, tutti gli oneri e le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/ottenimento delle sanatorie edilizie (ove e se ottenibili), le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, l'incidenza delle aree esterne, il persistente periodo di crisi economica, le servitù costituite, 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblica, per questa zona, per locali adibiti a civili abitazioni, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 700,00/mq ed un massimo di € 1.050,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie | Valore | Valore | Quota in | Totale |
|----------------------|------------|--------|--------|----------|--------|
|----------------------|------------|--------|--------|----------|--------|

|                                                                            | convenzionale | unitario      | complessivo  | vendita          |              |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento<br>Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini | 148,00 mq     | 1.000,00 €/mq | € 148.000,00 | 100,00%          | € 148.000,00 |
|                                                                            |               |               |              | Valore di stima: | € 148.000,00 |

Valore di stima: € 148.000,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 30,00  | %    |

### Valore finale di stima: € 103.600,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 104.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

### • Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

Diritti di proprietà pari a 17/30 dell'intero su fabbricato adibito a laboratorio artigianale, sito in comune di Penna S'Andrea (TE), nei pressi di Piazza Bernini. Il fabbricato si compone di un corpo di fabbrica principale con struttura portante in muratura e copertura in laterocemento, oltre ad ampliamenti ed area esterna (con tettoie).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 688, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (17/30)

Valore di stima del bene: € 12.150,05

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, 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, tutti gli oneri e le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, l'incidenza delle aree di pertinenza, il persistente periodo di crisi economica, le servitù costituite, le difficoltà di vendita per diritti di comproprietà e non per l'intero, 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblica, per questa zona, per locali adibiti a laboratorio, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 360,00/mq ed un massimo di € 540,00/mq.

| Identificativo corpo                                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale<br>Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini | 67,00 mq                 | 320,00 €/mq     | € 21.440,00        | 56,67%           | € 12.150,05 |
|                                                                                       |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 12.150,05 |

Valore di stima: € 12.150,05

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 30,00  | %    |

### Valore finale di stima: € 8.505,04

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori

incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 8.500,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

Appartamento di civile abitazione al piano primo con balcone a livello e locali al piano sottotetto con balcone a livello, di fabbricato sito in comune di Penna Sant'Andrea (TE), Piazza Bernini. Il fabbricato, nel suo complesso, realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde, di non recente edificazione, si compone di locali al piano interrato, piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione e piano sottotetto, adibito, in parte, ad appartamento di civile abitazione. Si accede agli immobili oggetto di valutazione unicamente mediante scalinata interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 688, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Valore di stima del bene: € 98.400,00 Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, 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, tutti gli oneri e le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/ottenimento delle sanatorie edilizie (ove e se ottenibili), le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, l'incidenza dei locali al piano sottotetto, il persistente periodo di crisi economica, le servitù costituite, 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per questa zona, per locali adibiti a civili abitazioni, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 700,00/mq ed un massimo di € 1.050,00 mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini

Terreno con sovrastante porzione di fabbricato (vano scala), il tutto in comune di Penna Sant'Andrea, Piazza Bernini. Per quanto accertabile visivamente, sul terreno in oggetto (o su parte) insiste il vano scala del fabbricato di cui ai lotti nn° 1 e 3 del presente elaborato peritale. Si faccia riferimento anche a quanto di seguito riportato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 734, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 15.000,00 Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, 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, tutti gli oneri e le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/ottenimento delle sanatorie edilizie (ove e se ottenibili), le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, l'incidenza delle aree di pertinenza esterne, il persistente periodo di crisi economica, le servitù costituite, 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per questa zona, per locali adibiti a civili abitazioni, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 700,00/mq ed un massimo di € 1.050,00 mq.

| Identificativo corpo                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento<br>Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini | 123,00 mq                | 800,00 €/mq     | € 98.400,00        | 100,00%          | € 98.400,00  |
| Bene N° 4 - Terreno<br>Penna Sant'Andrea (TE) - Piazza Bernini      | 30,00 mq                 | 500,00 €/mq     | € 15.000,00        | 100,00%          | € 15.000,00  |
| Valore di stima:                                                    |                          |                 |                    |                  | € 113.400,00 |
| Valore di                                                           |                          | stima:          |                    | €                | 113.400,00   |

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 30,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 79.380,00**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 80.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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 09/08/2021

### ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale per TUTTI I LOTTI
- 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
- 4) Atto di provenienza LOTTO N° 1
- 5) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 6) Preliminare di vendita LOTTO N° 1
- 7) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- 8) Documentazione comunale LOTTO N° 2
- 9) Nota dell'atto di provenienza LOTTO N° 2
- 10) Contratto di comodato LOTTI NN° 1-2
- 11) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- 12) Documentazione catastale LOTTO N° 3
- 13) Documentazione comunale LOTTO N° 3
- 14) Documentazione fotografica LOTTO N° 3
- 15) Atto di provenienza LOTTO N° 3
- 16) Ispezioni presso il SPI dell'Agenzia delle Entrate per TUTTI I LOTTI

Il C.T.U.  
Arch. Procaccini Sergio