

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

## SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Mattocchia Giorgio, nel Fallimento 43/2019 –

Fallimento --- OMISSIS --

-c.f.: --- Omissis ---



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc .....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 48	
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 48	
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	
.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 49	
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	
.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 49	
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	
.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	
.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	
.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	
.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	
.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	
.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	
.....	12
Patti.....	12



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	15
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	17



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato .....	18
Lotto 2 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	19
Titolarità .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	19
Confini .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	20
Consistenza .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	21
Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	23
Precisazioni.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	23
Patti .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
Stato conservativo.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
Parti Comuni.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24



<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	26
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	28
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc.....	28
Lotto 3.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
Riserve e particolarità da segnalare.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40
Schema riassuntivo Fallimento 43/2019 - Fallimento.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	42



## INCARICO

---

In data 16/09/2019, il sottoscritto Geom. Mattoccia Giorgio, con studio in Vicolo Giorgi, 50 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattoccia@gmail.com, PEC giorgio.mattoccia@geopec.it, Tel. 06 96155527, Fax 06 96155527, veniva nominato C.T.U., 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 Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc (Coord. Geografiche: N: 42°39'39" - E: 13°48'57" )
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto (o sottotetto) composto da due camere da letto, un bagno un disimpegno un soggiorno con angolo cottura oltre ad un ampio balcone esterno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

Trattasi di un garage posto al piano interrato composto da un unico ambiente di forma rettangolare il cui accesso avviene da una porta basculante in alluminio posta in adiacenza all'area di manovra condominiale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti tra loro in quanto sono divisi da una strada di nuova realizzazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti perchè divisi da una strada comunale.

Si specifica che questa particella di terreno, oltre ad avere all'interno una piscina, circonda due fabbricati plurifamiliari le cui unità abitative, ad eccezione di una, sono di proprietà terzi. Queste unità abitative e la piscina, non sono state denunciate per l'accatastamento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione non denunciato per l'accatastamento. Quindi la stima sarà effettuata come area urbana. Ciò è dovuto al fatto che l'immobile in corso di costruzione oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, vendute con atto notarile dell'anno 2015 in corso di costruzione. Con l'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii. ed in particolare con la L. 78/2010 tutte le unità urbane oggetto di compravendita dovevano essere denunciate per l'accatastamento, anche se in corso di costruzione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si specifica che questo immobile è ancora censito al Catasto Terreni del Comune di Castellalto (TE) poichè non è stato denunciato per l'accatastamento l'immobile urbano in esso edificato (si allega per l'evidenza la documentazione fotografica ed una pianta ortofotogrammetrica rilasciata dall'Agenzia del Territorio).



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti debitori:

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- Omissis --- ---  
OMISSIS ---00071 - POMEZIA  
(RM)

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

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti debitori:

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- Omissis --- ---  
OMISSIS ---00071 - POMEZIA  
(RM)

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

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

L'appartamento confina con vano scala, appartamento sub 45, particella 414 e particella 4081 s.a.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

Il garage confina con terrapieno su due lati, garage sub 31 ed area di manovra condominiale s.a.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,35 mq	61,97 mq	1,00	61,97 mq	2,75 m	Quarto
Balcone scoperto	30,85 mq	30,85 mq	0,25	7,71 mq	0,00 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,29 mq	24,43 mq	1,00	24,43 mq	2,63 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/2009 al 03/06/2010	--- OMISSIS --- con sede in SCAFATI proprietaria per 1000/1000 C.F. --- Omissis ---	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano 4
Dal 03/06/2010 al 05/11/2010	--- Omissis ---nata a L'AQUILA il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano 4
Dal 05/11/2010 al 10/08/2012	--- Omissis ---nata a L'AQUILA il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano 4
Dal 10/08/2012 al 28/05/2018	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA C.F. --- Omissis --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano 4
Dal 28/05/2018 al 13/12/2019	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA C.F. --- Omissis --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 309,87 Piano 4

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/2009 al 03/06/2010	--- OMISSIS --- con sede in SCAFATI proprietaria per 1000/1000 C.F. --- Omissis ---	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 30,99 Piano S2
Dal 03/06/2010 al 05/11/2010	--- Omissis ---nata a L'AQUILA il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 42,35 Piano S2
Dal 10/08/2012 al 09/11/2015	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA C.F. --- Omissis --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 Superficie catastale 23 mq



		Rendita € 42,35 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 13/12/2019	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA C.F. --- Omissis --- Proprietaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 Superficie catastale 23 mq Rendita € 42,35 Piano S2

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	4419	42		A2	1	4	69 mq	309,87 €	4	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	49	4419	30		C6	4	20	23 mq	42,35 €	S2	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

L'immobile in questione è libero da cose e persone. Nessuna altra precisazione da riportare

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

L'immobile in questione è libero da cose e persone. Nessuna altra precisazione da riportare

#### **PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

Non si è venuti a conoscenza di eventuali patti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

Non si è venuti a conoscenza di eventuali patti.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

L'immobile si trova in buono stato di conservazione anche se presenta qualche macchia di umidità ai lati di qualche finestra e al soffitto del bagno.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione ma presenta alcune macchie di umidità sia sulle pareti verticali che sul soffitto.

#### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

Le parti comuni sono le murature perimetrali, le scale, le coperture, i piazzali ed i giardini esterni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---



Le parti comuni sono le murature perimetrali, le scale, le coperture, i piazzali, l'area di manovra ed i giardini esterni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livelli ed usi civici.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a tetto a due falde;

Rifinitura pareti esterne: intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in PVC con vetrocamera con persiane ad ante;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di conservazione buono.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a tetto a due falde;

Rifinitura pareti esterne: intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in PVC con vetrocamera con persiane ad ante;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;



Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;  
 Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;  
 Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;  
 Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e  
 Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di conservazione buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4

L'immobile risulta libero

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero da cose e persone.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/06/2010</b> al <b>10/08/2012</b>	--- OMISSIS ---, nata a L'Aquila il --- Omissis --, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: - -- OMISSIS ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Benedetti Francesco	03/06/2010	77231	17498
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate ufficio di Chieti	08/06/2010	10694	7234
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>10/08/2012</b>	--- Omissis --- con sede a L'Aquila proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Benedetti Francesco	10/08/2012	83309	20493
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate ufficio di Chieti	30/08/2012	15245	12029
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/05/2018</b>	--- Omissis --- Unipersonale con sede in Pomezia, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA DELLA SOCIETÀ UNIPERSONALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giusi Merola	28/05/2018	1457	1022
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate ufficio di Pomezia	05/09/2018	14916	11240
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle entrate ufficio di Pomezia	06/06/2018	2157	1T		

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/06/2010</b> al <b>10/08/2012</b>	--- OMISSIS ---, nata a L'Aquila il --- Omissis ---, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	--- OMISSIS ---	Notaio Benedetti Francesco	03/06/2010	77231	17498
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate ufficio di Chieti	08/06/2010	10694	7234
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 10/08/2012</b>	--- Omissis --- con sede a L'aquila proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Benedetti Francesco	10/08/2012	83309	20493
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate ufficio di Chieti	30/08/2012	15245	12029
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 28/05/2018</b>	--- Omissis --- Unipersonale con sede in Pomezia, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA DELLA SOCIETÀ UNIPERSONALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giusi Merola	28/05/2018	1457	1022
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate ufficio di Pomezia	05/09/2018	14916	11240
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle entrate ufficio di Pomezia	06/06/2018	2157	1T

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.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale. La normativa urbanistica del terreno ove esso ricade non è influente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale. La normativa urbanistica del terreno ove esso ricade non è influente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

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 di che trattasi è parte di un fabbricato di maggior consistenza edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 137/2004 rilasciata dal Comune di Vasto in data 13/01/2005 e successivo permesso in variante n. 384/2006 del 09/11/2007 e permesso di costruire n. 521/2008 del 10/10/2008 con il quale è stata modificata la destinazione d'uso dei locali sottotetto (ivi compreso il presente) in unità abitative.

### ***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.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

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 di che trattasi è parte di un fabbricato di maggior consistenza edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 137/2004 rilasciata dal Comune di Vasto in data 13/01/2005 e successivo permesso in variante n. 384/2006 del 09/11/2007 e permesso di costruire n. 521/2008 del 10/10/2008 con il quale è stata modificata la destinazione d'uso dei locali sottotetto in unità abitative.

***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**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO 4**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, non si è venuti a conoscenza di eventuali vincoli ed oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VASTO (CH) - VIA STAZIONE FERROVIE DELLO STATO SNC, PIANO INTERRATO**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, non si è venuti a conoscenza di eventuali vincoli ed oneri condominiali.

**LOTTO 2**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti debitori:

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- Omissis --- ---  
OMISSIS ---00071 - POMEZIA  
(RM)

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

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti debitori:

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- Omissis --- ---  
OMISSIS ---00071 - POMEZIA  
(RM)

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

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)

#### CONFINI

---



### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

Questo terreno confina a nord con particella 457, ad est con particella 393, strada e particella 390, a sud con particelle 395, 397, 346 e 354, ad Ovest con strada comunale s.a.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

Questa porzione di terreno confina a nord con particella 457, ad est con particella 393 e strada comunale, a sud con particelle 395, 346 e 354, ad Ovest con strada comunale s.a.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	47,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	2416,00 mq	2416,00 mq	1,00	2416,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2416,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2416,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>16/11/1989</b> al <b>06/12/2001</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 61 Qualità Seminativo



	1/; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufrutto 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.35.30
Dal 06/12/2001 al 07/03/2003	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufrutto per 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.47 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,21
Dal 07/03/2003 al 07/11/2007	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.:--- OMISSIS --- Proprietà per 1/2; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.47 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,21
Dal 07/11/2007 al 27/04/2011	--- Omissis --- nato a ROMA il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; --- Omissis --- --- Omissis --- nata a ROSETO DEGLI ABRUZZI il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.47 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,21
Dal 27/04/2011 al 28/05/2018	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA c.f.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.47 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,21
Dal 28/05/2018 al 06/02/2020	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA c.f.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.47 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,21

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1984 al 16/11/1989	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufrutto 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.37.10
Dal 16/11/1989 al 07/02/2003	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.:	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.80



	--- OMISSIS --- Usufrutto per 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,79
Dal 07/02/2003 al 07/11/2007	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.:--- OMISSIS --- Proprietà per 1/2; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.80 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,79
Dal 07/11/2007 al 06/12/2007	--- Omissis --- nato a ROMA il --- Omissis --- c.f.:--- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; --- Omissis --- Omissis --- nata a ROSETO DEGLI ABRUZZI il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.80 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,79
Dal 06/12/2007 al 27/04/2011	--- Omissis --- nato a ROMA il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- proprietà PER 1/2 in regime di separazione dei beni; --- Omissis --- Omissis --- nata a ROSETO DEGLI ABRUZZI il --- Omissis --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.80 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,79
Dal 27/04/2011 al 02/09/2014	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA c.f.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.58 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/09/2014 al 28/05/2018	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA C.F.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.24.16 Reddito dominicale € 11,23 Reddito agrario € 10,61
Dal 02/09/2014 al 28/05/2018	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA C.F.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.58 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,69
Dal 28/05/2016 al 06/02/2020	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA C.F.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 484 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.24.16 Reddito dominicale € 11,23 Reddito agrario € 10,61

Si specifica che con Frazionamento del 02/09/2014 protocollo n. TE0103257 sono state soppresse, del foglio 19, le particelle 489, 490, 491 e 492, inoltre sono state variate, del foglio 19, le particelle 481, 482 e 483.

Da questo scaturisce la superficie esatta di mq 2416.



## DATI CATASTALI

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

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
19	394				Seminativo	3	0.00.47 mq	0,22 €	0,21 €	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

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
19	484				Seminativo	3	0.24.16 mq	11,23 €	10,61 €	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

Terreno incolto e non ben delimitato in sito.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

Terreno incolto e non ben delimitato in sito.

Si specifica che questa particella avvolge su tutti i lati, due corpi di fabbrica composti da complessivi sette unità residenziali, edificati con regolare permesso di costruire. Sei unità abitative sono state



vendute nell'anno 2015 con atto di compravendita a terze persone estranee alla procedura, mentre la settima è ancora in testa alla detta procedura. Si precisa che nell'anno 2015, anche per tutti gli immobili, i rogiti notarili, si dovevano stipulare solo con immobili accatastati, che nel caso, con categoria F/3 (in corso di costruzione). Pertanto, si presume essere un atto nullo.

Infine, su questo terreno è presente una piscina delle dimensioni di circa ml. 7.00 x 5.00, anch'essa non denunciata per l'accatastamento.

## PATTI

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Nessun patto rilevato da segnalare.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Nessun patto rilevato da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Terreno incolto e senza confini certi.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Terreno incolto e con confini incerti.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Nessuno

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Nessuno

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Nessuna servitù, censo, livello ed usi civici rilevati.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---



Nessuna servitù, censo, livello ed usi civici rilevati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1992 al 07/03/2003	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- nuda proprietaria per 1/2; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufruttuario per 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS - -- nuda proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS -- -	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2003 al 07/11/2007	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietaria per 1/2; -- - Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: -- - OMISSIS ---	<b>certificato di morte - ricongiungimento usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/03/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2007 al 27/04/2011	--- Omissis --- nato a ROMA il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; --- Omissis --- --- Omissis --- nata a ROSETO DEGLI ABRUZZI il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Rosa Teresa	07/11/2007	34701	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2011 al	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA c.f.:	<b>Compravendita</b>			



28/05/2018	--- Omissis --- Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Benedetti Francesco	27/04/2011	78937	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/05/2018	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA c.f.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Verbale Trasferimento sede sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Merola Giusi	28/05/2018	1457	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 16/11/1989 al 07/02/2003	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- nuda proprietaria per 1/2; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufruttuario per 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	--- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- nuda proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS -- -	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/02/2003</b> al <b>07/11/2007</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietaria per 1/2; -- - Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: -- - OMISSIS ---	<b>certificato di morte - ricongiungimento usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/02/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/11/2007</b> al <b>27/04/2011</b>	--- Omissis --- nato a ROMA il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; --- Omissis --- --- Omissis --- nata a ROSETO DEGLI ABRUZZI il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Rosa Teresa	07/11/2007	34701	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>27/04/2011</b> al <b>28/05/2018</b>	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA c.f.: --- Omissis --- Proprieta` per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis - --	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Benedetti Francesco	27/04/2011	78937	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/05/2018</b>	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA c.f.: --- Omissis --- Proprieta` per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Verbale Trasferimento sede sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Merola Giusi	28/05/2018	1457	



	--- Omissis ---	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Terreno di natura agricola

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---

Terreno in oggetto è parzialmente di carattere edificatorio. Infatti, per una superficie di mq 496.40 il PRG vigente, descrive l'area come "Insediamento di recente formazione estensivo" le cui norme tecniche d'attuazione prevedono i seguenti parametri:

"Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq./mq.;
- Altezza massima dell'edificio = ml. 9.00;
- Rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;

In base a questi parametri urbanistici, sono state edificate sette unità residenziali.

Un'altra porzione del terreno è di carattere inedificabile per ricade nel vincolo di rispetto stradale.

Questa porzione ha una superficie di circa mq 683.66.

La restante superficie di circa mq. 1'235.94 risulta ricadere in zona agricola.

(vedasi grafico esplicativo allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - CONTRADA FEUDO ALTO SNC**

---



La piscina insieme ai fabbricati presenti in sito sono stati edificati con permesso di costruire rilasciati dal Sindaco del Comune di Castellalto n. 16 del 21/12/2012 e successiva variante n. 58 del 03/10/2013.

Considerato che, si ritiene necessario procedere con l'accatastamento della piscina e dei fabbricati (previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice della sezione fallimentare), si dovrà procedere con gli accertamenti e misurazioni necessarie per l'intervento tecnico da eseguire.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc

## TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti debitori:

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- Omissis --- ---  
OMISSIS ---00071 - POMEZIA  
(RM)

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

- --- OMISSIS ---(Proprietà 1/1)

## CONFINI

Quanto descritto confina su tre lati con particella 484 ed a sud con particella 486 al s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	144,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>144,00 mq</b>	
----------------------------------------------	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>16/11/1989</b> al <b>06/12/2001</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufrutto 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.35.30
Dal <b>06/12/2001</b> al <b>24/12/2001</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2; --- Omissis ---nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufrutto per 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 392 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.33.89
Dal <b>24/12/2001</b> al <b>02/09/2014</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il -- - Omissis --- c.f.:--- OMISSIS --- Proprietà per 1/2; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis ---c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 456 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.30.37 Reddito dominicale € 14,22 Reddito agrario € 13,33
Dal <b>02/09/2014</b> al <b>20/02/2020</b>	--- Omissis --- con sede in Pomezia C.F. --- Omissis --- proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 485 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.44 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,63

## DATI CATASTALI

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
19	485				Seminativo	3	0.01.44 mq	0,67 €	0,63 €	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile viene considerato area urbana anche se trattasi di un fabbricato in corso di costruzione non regolarmente accatastato.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione non denunciato per l'accatastamento. Le operazioni per l'accatastamento non sono state eseguite, principalmente perché non espressamente richiesto ed in secondo luogo, ma di maggior importanza, l'immobile oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari. Quest'ultime sono state vendute a persone estranee alla procedura con atto a rogito Notaio Francesco benedetti di L'Aquila Repertorio n. 89822 del di 08/01/2015. A giudizio dello scrivente, detto atto non rispetta la normativa vigente e, potrebbe essere considerato nullo. Infatti da ricerche effettuate, già con l'entrata in vigore della Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché ed in particolare con l'entrata in vigore della Legge 78/2010 tutte le unità urbane oggetto di compravendita o, in genere rogiti notarili tutti, dovevano essere denunciate per l'accatastamento, anche se in corso di costruzione.

Pertanto nel caso si ravveda la necessità di annullare detto rogito notarile, le unità immobiliari compravendute, tornerebbero in carico al fallimento de quo. Si dovrà a quel punto denunciare per l'accatastamento tutto il complesso immobiliare.

## PATTI

---

Nessun patto rilevato da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno ove insiste l'unità immobiliare urbana risulta incolta e senza confini certi. Mentre l'unità immobiliare urbana, esternamente sembra in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Nessuno

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuna servitù, censo, livello ed usi civici rilevati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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



Dal <b>12/09/1992</b> al <b>07/03/2003</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- nuda proprietaria per 1/2; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Usufruttuario per 1/1; --- Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- nuda proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS --	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/03/2003</b> al <b>07/11/2007</b>	--- Omissis --- nata a CERMIGNANO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietaria per 1/2; -- - Omissis --- nato a CASTELLALTO il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: -- - OMISSIS ---	<b>certificato di morte - ricongiungimento usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/03/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/11/2007</b> al <b>27/04/2011</b>	--- Omissis --- nato a ROMA il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; --- Omissis --- --- Omissis --- nata a ROSETO DEGLI ABRUZZI il --- Omissis --- c.f.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Rosa Teresa	07/11/2007	34701	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>27/04/2011</b> al <b>28/05/2018</b>	--- OMISSIS --- con sede in L'AQUILA c.f.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis --	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Benedetti Francesco	27/04/2011	78937	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>28/05/2018</b>	--- OMISSIS --- con sede in POMEZIA c.f.: --- Omissis --- Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis - --	Verbale Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Merola Giusi	28/05/2018	1457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## NORMATIVA URBANISTICA

Terreno ove insiste l'immobile urbano è di carattere edificatorio e, da quanto accertato, il PRG vigente, descrive l'area come "Insediamento di recente formazione estensivo" le cui norme tecniche d'attuazione prevedono i seguenti parametri:

"Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq./mq.;
- Altezza massima dell'edificio = ml. 9.00;
- Rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La porzione di unità residenziale oggetto della presente è stata edificata in virtù dei permessi di costruire n. 16 del 21/12/2012 e n. 58 del 03/10/2013 rilasciati dal sindaco del Comune di Castellalto. La legittimità dovrà essere accertata successivamente ed al momento in cui sarà chiarito se



predisporre l'accatastamento presso il N.C.E.U. del solo immobile oggetto della presente o se rientrano anche i fabbricati venduti nell'anno 2015. Il tutto come meglio indicato nelle precisazioni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4  
Trattasi di un appartamento posto al piano quarto (o sottotetto) composto da due camere da letto, un bagno un disimpegno un soggiorno con angolo cottura oltre ad un ampio balcone esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 95.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobili in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto

1) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone;

2) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, anche in questo caso, sono da giudicarsi buone in quanto l'immobile si trova in adiacenza alla stazione ferroviaria, a pochi metri dal litorale marino ed a circa chilometri quattro dal centro storico e commerciale del del Comune di Vasto;

3) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Chieti sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda. Come precedentemente riportato la superficie convenzionale complessiva è pari a mq 76,65, tenuto altresì conto di tutto quanto sopra riportato, il costo unitario di un Appartamento simile a quello preso in esame, da accertamenti effettuati è di € 1'300,00/mq.

La stima prevede pertanto: Superficie commerciale mq 76,65 x € 1'300,00/mq. = €. 99'645,00.

A questo punto, tenuto conto che all'immobile bisogna effettuare lavori di manutenzione ordinaria, lavori che, da conteggi effettuati corrispondono ad una spesa di circa € 4'500,00, il più probabile valore di mercato corrisponderà al valore stimato detratto del costo delle opere di manutenzione. Effettuate quindi le dovute operazioni, si ottiene un importo pari ad € 95'145,00 che arrotondato ad € 95'000,00 da il più probabile valore commerciale e corrispondente al valore a base d'asta.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato  
Trattasi di un garage posto al piano interrato composto da un unico ambiente di forma rettangolare il cui accesso avviene da una porta basculante in alluminio posta in adiacenza



all'area di manovra condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobili in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto

1) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono appena sufficienti;

2) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, anche in questo caso, sono da giudicarsi buone in quanto l'immobile si trova in adiacenza alla stazione ferroviaria, a pochi metri dal litorale marino ed a circa chilometri quattro dal centro storico e commerciale del del Comune di Vasto;

3) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Chieti sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda. Come precedentemente riportato la superficie lorda è pari a mq 26,87, tenuto altresì conto di tutto quanto sopra riportato, il costo unitario di un box auto simile a quello preso in esame, da accertamenti effettuati è di € 800,00/mq. La stima prevede pertanto: Superficie commerciale mq 26,87 x € 800,00/mq. = €. 21'496,00.

A questo punto, tenuto conto che all'immobile bisogna effettuare lavori di manutenzione ordinaria, lavori che, da conteggi effettuati corrispondono ad una spesa di circa € 1'750,00, il più probabile valore di mercato corrisponderà al valore stimato detratto del costo delle opere di manutenzione. Effettuate quindi le dovute operazioni, si ottiene un importo pari ad € 19'746,00 che arrotondato ad € 19'000,00 da il più probabile valore commerciale e corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4	76,65 mq	1.300,00 €/mq	€ 99.645,00	100,00%	€ 95.000,00
<b>Bene N° 2 -</b> Garage Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato	26,87 mq	800,00 €/mq	€ 21.496,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 114.000,00

## LOTTO 2



- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc  
 Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti tra loro in quanto sono divisi da una strada di nuova realizzazione.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 394, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 100,00  
 Da ricerche effettuate in sito, i terreni agricoli a destinazione seminativo della zona vengono venduti ad un costo di € 21'000/ettaro, corrispondenti ad € 2,10/mq. Effettuando i dovuti calcoli rispetto alla superficie catastale, il più probabile valore di mercato di detta particella è pari ad € 98,70 che arrotondato per eccesso da un probabile valore di mercato pari ad € 100.00, corrispondente al valore a base d'asta.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc  
 Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti perchè divisi da una strada comunale. Si specifica che questa particella di terreno, oltre ad avere all'interno una piscina, circonda due fabbricati plurifamiliari le cui unità abitative, ad eccezione di una, sono di proprietà terzi. Queste unità abitative e la piscina, non sono state denunciate per l'accatastamento.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 484, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.100,00  
 Considerato che questo terreno, era parzialmente di carattere edificatorio e parte inedificabile ed agricolo, considerato altresì che la potenzialità edificatoria è stata completamente assorbita dai fabbricati in esso presenti ed edificati dalla --- Omissis ---, la stima di questo terreno sarà paragonata ad un terreno agricolo simile a quelli presenti nelle sue vicinanze.  
 Da ricerche effettuate in sito, i terreni agricoli a destinazione seminativo della zona vengono venduti ad un costo di € 21'000/ettaro, corrispondenti ad € 2,10/mq. Effettuando i dovuti calcoli rispetto alla superficie catastale, il più probabile valore di mercato di detta particella è pari ad € 5'073.60 che arrotondato per eccesso da un probabile valore di mercato pari ad € 5'100.00, corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc	47,00 mq	2,10 €/mq	€ 98,70	100,00%	€ 100,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc	2416,00 mq	2,10 €/mq	€ 5.073,60	100,00%	€ 5.100,00
Valore di stima:					€ 5.200,00

## LOTTO 3



- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc  
Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione non denunciato per l'accatastamento. Quindi la stima sarà effettuata come area urbana. Ciò è dovuto al fatto che l'immobile in corso di costruzione oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, vendute con atto notarile dell'anno 2015 in corso di costruzione. Con l'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii. ed in particolare con la L. 78/2010 tutte le unità urbane oggetto di compravendita dovevano essere denunciate per l'accatastamento, anche se in corso di costruzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 485, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 24.500,00

Premesso che il lotto in questione sui luoghi è caratterizzato da un fabbricato che, da notizie assunte risulta essere in corso di costruzione. Situazione questa non dimostrabile perché non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno di esso. La stima prevede pertanto di valutare l'unità immobiliare urbana a corpo ed a vista, tenendo conto dei valori unitari medi di mercato e senza tenere conto delle vendite effettuate con l'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Benedetti del 2015 meglio descritto nelle precisazioni.

Considerato che l'unità immobiliare si eleva su due livelli ed ha una superficie coperta complessiva di circa mq 70.00 il più probabile valore di mercato è dato da: Mq 70 x € 350.00/mq. = € 24'500.00, comprensivo delle aree scoperte di pertinenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc	144,00 mq	170,00 €/mq	€ 24.480,00	100,00%	€ 24.500,00
Valore di stima:					€ 24.500,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto concerno il Lotto n. 3 che riguarda un fabbricato a destinazione residenziale e risultante in corso di costruzione, non è denunciato per l'accatastamento. Questo è parte di un complesso immobiliare costituito da sette unità immobiliari a destinazione residenziale. Sei delle quali, vendute con atto notarile dell'anno 2015 (vedi copia allegata). A giudizio dello scrivente ed a seguito di ricerche effettuate, si presuppone la nullità dell'atto di compravendita poichè con l'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii. ed in particolare con la L. 78/2010 tutte le unità urbane oggetto di compravendita o di passaggi notarili, devono essere denunciate per l'accatastamento, anche se, come riportato nell'atto di che trattasi, vendute in corso di costruzione.

Quanto anzi evidenziato è stato riportato con esattezza nelle precisazioni di cui al Lotto n. 3.



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.

Velletri, li 27/02/2020

Il C.T.U.  
Geom. Mattoccia Giorgio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Altri allegati - CASTELLALTO - STRALCIO PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - CASTELLALTO - ATTO COMPRAVENDITA DEL 2015
- ✓ N° 5 Altri allegati - CASTELLALTO - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Ortofoto - CASTELLALTO - ORTOFOTO
- ✓ Altri allegati - GRAFICO LOTTI N. 2 E 3
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - VASTO - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 6 Altri allegati - VASTO - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - VASTO - RILIEVO LOTTO N. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO NOTE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE - DI SABBATO ANTONIO
- ✓ N° 3 Altri allegati - TITOLI DI PROPRIETA' VARI
- ✓ N° 1 Foto - VASTO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - CASTELLALTO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4  
Trattasi di un appartamento posto al piano quarto (o sottotetto) composto da due camere da letto, un bagno un disimpegno un soggiorno con angolo cottura oltre ad un ampio balcone esterno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale.  
La normativa urbanistica del terreno ove esso ricade non è influente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato  
Trattasi di un garage posto al piano interrato composto da un unico ambiente di forma rettangolare il cui accesso avviene da una porta basculante in alluminio posta in adiacenza all'area di manovra condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale.  
La normativa urbanistica del terreno ove esso ricade non è influente.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc  
Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti tra loro in quanto sono divisi da una strada di nuova realizzazione.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 394, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno di natura agricola
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc  
Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti perchè divisi da una strada comunale. Si specifica che questa particella di terreno, oltre ad avere all'interno una piscina, circonda due fabbricati plurifamiliari le cui unità abitative, ad eccezione di una, sono di proprietà terzi. Queste unità abitative e la piscina, non sono state denunciate per l'accatastamento.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 484, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno in oggetto è parzialmente di carattere edificatorio. Infatti per una superficie di mq 496.40 il PRG vigente, descrive l'area come "Insediamento di recente formazione estensivo" le cui norme tecniche d'attuazione prevedono i seguenti parametri: "Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi: - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq./mq.; - Altezza massima dell'edificio = ml. 9.00; - Rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.; In base a questi parametri urbanistici, sono state edificate sette unità residenziali. Un'altra porzione del terreno è di carattere inedificabile per ricade nel vincolo di rispetto stradale. Questa porzione ha una superficie di circa mq 683.66. La restante superficie di circa mq. 1'235.94 risulta ricadere in zona agricola. (vedasi grafico esplicativo allegato).



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc  
Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione non denunciato per l'accatastamento. Quindi la stima sarà effettuata come area urbana. Ciò è dovuto al fatto che l'immobile in corso di costruzione oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, vendute con atto notarile dell'anno 2015 in corso di costruzione. Con l'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii. ed in particolare con la L. 78/2010 tutte le unità urbane oggetto di compravendita dovevano essere denunciate per l'accatastamento, anche se in corso di costruzione.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 485, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno ove insiste l'immobile urbano è di carattere edificatorio e, da quanto accertato, il PRG vigente, descrive l'area come "Insediamento di recente formazione estensivo" le cui norme tecniche d'attuazione prevedono i seguenti parametri: "Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici-edilizi: - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq./mq.; - Altezza massima dell'edificio = ml. 9.00; - Rapporto massimo di copertura = 0,40 mq./mq.;



## SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 43/2019 - FALLIMENTO

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 4419, Sub. 42, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione anche se presenta qualche macchia di umidità ai lati di qualche finestra e al soffitto del bagno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano quarto (o sottotetto) composto da due camere da letto, un bagno un disimpegno un soggiorno con angolo cottura oltre ad un ampio balcone esterno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Vasto (CH) - Via Stazione Ferrovie dello Stato snc, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 4419, Sub. 30, Categoria C6	<b>Superficie</b>	26,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione ma presenta alcune macchie di umidità sia sulle pareti verticali che sul soffitto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage posto al piano interrato composto da un unico ambiente di forma rettangolare il cui accesso avviene da una porta basculante in alluminio posta in adiacenza all'area di manovra condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno	
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 394, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	47,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto e senza confini certi.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti tra loro in quanto sono divisi da una strada di nuova realizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 484, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2416,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto e con confini incerti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno incolto costituito da due particelle catastali non adiacenti perchè divisi da una strada comunale. Si specifica che questa particella di terreno, oltre ad avere all'interno una piscina, circonda due fabbricati plurifamiliari le cui unità abitative, ad eccezione di una, sono di proprietà terzi. Queste unità abitative e la piscina, non sono state denunciate per l'accatastamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 5 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Contrada Feudo Alto snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 485, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	144,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno ove insiste l'unità immobiliare urbana risulta incolta e senza confini certi. Mentre l'unità immobiliare urbana, esternamente sembra in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione non denunciato per l'accatastamento. Quindi la stima sarà effettuata come area urbana. Ciò è dovuto al fatto che l'immobile in corso di costruzione oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, vendute con atto notarile dell'anno 2015 in corso di costruzione. Con l'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii. ed in particolare con la L. 78/2010 tutte le unità urbane oggetto di compravendita dovevano essere denunciate per l'accatastamento, anche se in corso di costruzione.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

