
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia di stima immobiliare del Coadiutore tecnico Arch. Di Pietro Valentino, nel Fallimento 19/2017 -
--- Omissis --- - Ditta individuale

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23	4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23	4
Lotto 1	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali	13
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18

Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Fallimento 19/2017 - --- Omissis --- - Ditta individuale.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 217.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.500,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23	25
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23	25

INCARICO

In data 16/05/2017, il sottoscritto Arch. Valentino Di Pietro, con studio in via Thaulero n. 25 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (Te), veniva nominato tecnico estimatore per la valutazione del compendio mobiliare ed immobiliare di cui alla procedura fallimentare 19/2017 Reg.Fall. Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA FILIPPO TURATI N. 23

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 3. L'immobile presenta accesso diretto da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). Detta area consente accesso pedonale al piano rialzato del fabbricato destinato a negozio ed accesso carrabile al piano seminterrato destinato a magazzino. L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA FILIPPO TURATI N. 23

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su lastrico solare ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 4. Il lastrico solare è posto a copertura di un immobile di maggiore consistenza che presenta accesso da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23

TITOLARITÀ

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via Po n.24
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (Te) Nato
a Teramo il --- Omissis ---

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con stessa ditta, proprietà --- Omissis ---, proprietà --- Omissis --- e mediante distacchi con proprietà --- Omissis ---, --- Omissis --- e strada comunale salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	168,00 mq	183,00 mq	1,00	183,00 mq	3,10 m	T
Magazzino	174,00 mq	192,00 mq	0,50	96,00 mq	2,70 m	- 1
Balcone	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				282,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				282,25 mq		

Nella consistenza immobiliare sono ricompresi i proporzionali diritti sulle parti comuni e sui beni comuni come definiti per legge e come individuati catastalmente, nell'elenco dei subalterni assegnati, alla voce beni comuni non censibili.

Il bene può essere considerato divisibile in natura poichè i singoli piani godono di accesso indipendente tuttavia tale operazione comporterebbe un deprezzamento del bene a causa delle spese necessarie per la separazione e messa a norma della intera rete impiantistica attualmente centralizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/2001 al 04/09/2001	--- Omissis --- nata a Torano Nuovo (Te) il --- Omissis ---C.F. --- OMISSIS --- (proprietà); --- Omissis ---nata a Torano Nuovo il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- (usufrutto per 1/2)	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 7, Part. 249, Sub. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 247 mq Rendita € 2.589,57 Piano S1 - T Graffato no
Dal 04/09/2001 al 20/06/2017	--- Omissis --- nato a Teramo il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 7, Part. 249, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 247 mq Superficie catastale 283 mq Rendita € 3.023,29 Piano S1 - T Graffato no

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale. Si rileva una errata quantificazione dei diritti e oneri reali dal 13/04/2001 al 04/09/2017 poichè catastalmente la situazione degli intestati era la seguente: --- Omissis --- nata a Torano Nuovo (Te) il --- Omissis ---C.F. --- OMISSIS --- (proprietà); --- Omissis ---nata a Torano Nuovo il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- (usufrutto per 1/2) invece di fatto -- - Omissis --- era piena proprietaria di una metà indistinta ed indivisa e nuda proprietaria dell'altra metà indistinta ed indivisa, mentre --- Omissis ---deteneva l'usufrutto vitalizio di una metà indistinta ed indivisa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	7	249	3		C1	2	247 mq	283 mq	3023,29	S1 - T	no

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	
7	249				ente urbano		00 07 30			no	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si precisa inoltre che la particella 249 confina con la particella 305 la quale risulta intestata catastalmente a --- Omissis --- nato a Sant'Omero (Te) il 08/04/1921 di fatto tale particella è oggi occupata dalla strada comunale denominata via Turati

PRECISAZIONI

La particella 249 del foglio 7 risulta solo parzialmente recintata sui quattro lati; nella scheda catastale relativa alla dimostrazione grafica dei subalterni, il subalterno 1 è descritto come bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4. La particella 249, ad est presenta recinzione continua confinante con la particella 248, a sud gode di accesso diretto da via Turati (strada comunale) anche se catastalmente, sullo stralcio di mappa risulta confinante con la particella 305 intestata a --- Omissis --- che di fatto ad oggi risulta occupata dalla sede stradale di via Turati, a ovest confina con strada comunale Via Carlo Levi e presenta recinzione con accesso carrabile; a nord confina con la particella 514 ma il confine non è materializzato da una recinzione poichè le due particelle condividono una rampa carrabile che consente l'accesso alle rispettive porzioni di fabbricato interrate, così come l'accesso carrabile da via Levi risulta unico e condiviso da entrambe le particelle. In sede di sopralluogo è stata rilevata inoltre la presenza di una tettoia non autorizzata, avente struttura in ferro, posta a copertura di un piccolo corridoio esterno esistente tra il sub 2 e il sub 3. L'immobile risulta dotato di caldaia a gas posta internamente al piano rialzato (non funzionante al momento del rilievo). Le reti impiantistiche, esistenti e funzionanti, risultano al momento del sopralluogo allacciate alle utenze del sub 2, pertanto non sono stati rilevati contatori indipendenti. In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una finestra presente in una stanza del sub 2 (non oggetto di stima) che costituisce "affaccio" interno al sub 3, locale negozio (oggetto di stima).

PATTI

A carico dell'immobile oggetto del presente lotto si rileva l'esistenza di un atto unilaterale di obbligo edilizio rogato dal Notaio Capodivento Giacomo trascritto il 27/09/2000 al n.7720 di registro particolare e al n. 11663 di registro generale, dal quale si riporta quanto segue:"i signori Ippoliti Armando e --- Omissis --- hanno acconsentito, per ogni fine ed effetto di legge, che le signore --- Omissis ---e --- Omissis --- effettuino in ogni tempo la costruzione in ampliamento del proprio fabbricato di civile abitazione di cui al quadro B) unità negoziale 1), in conformità a quanto consentito dal regolamento edilizio e dalle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale e loro successive modificazioni, realizzando l'edificanda costruzione (che sarà costituita dal piano terreno e dal sottostante piano scantinato) in parte, per la porzione del nuovo fabbricato che fronteggia per tutta la lunghezza l'annesso urbano di proprietà dei coniugi Ippoliti/Di Giacomo, ad una distanza di metri 1,50 dal confine tra la proprietà dei coniugi Ippoliti/Di Giacomo (particella 428) e la proprietà delle signore --- Omissis ---e --- Omissis --- (particella 429) ed in parte, per la restante porzione del costruendo fabbricato che sarà edificata oltre la lunghezza del sopracitato annesso, ad una distanza di metri 3 dal confine con la proprietà Ippoliti/Di Giacomo e non potrà, detta porzione immobiliare, per il piano seminterrato, superare il piano di campagna (solo per una distanza di metri tre dal confine). Parimenti le signore --- Omissis ---e --- Omissis --- hanno acconsentito che i coniugi Ippoliti/Di Giacomo possano costruire in ogni tempo un fabbricato in prolungamento dell'annesso esistente di loro proprietà che potrà posizionarsi ugualmente a metri tre dal confine"".

Si rileva inoltre una servitù di distanza (a favore) per atto notarile rogato dal Notaio Ciampini Biagio trascritta il 04/04/2000 al n.2792 di registro particolare ed al n. 4225 di registro generale, dal quale si riporta quanto segue:"unità in corso di costruzione posta al piano primo, confinante con vano scala e, a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo Levi, salvo se altri o variati, riportata in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7, particella n. 514/4, Garrufo via Metella Nuova,

piano I (in corso di costruzione). A) Appartamento in corso di costruzione posto al piano secondo, confinante con vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7, particella n. 514/5, Garrufo via Metella Nuova, piano II (in corso di costruzione); Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo, confinante con vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo levi, salvo se altri o variati, riportato in

N.C.E.U. di detto comune al foglio 7 particella n. 514/7, Garrufo via Metella Nuova, piano III (in corso di costruzione). A) appartamento in corso di costruzione posto al piano secondo, confinante con Nepa Valentina, vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo Levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7 particella n. 514/6, Garrufo via metella Nuova, piano II (in corso di costruzione). - Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo, confinante con Nepa Valentina, vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo Levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7, particella n. 514/8, Garrufo via Metella Nuova, piano III (in corso di costruzione).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo ad eccezione del piano seminterrato lato est dove sono state rilevate tracce diffuse di umidità sulla parete contro terra.

PARTI COMUNI

L'immobile viene posto in vendita con la comunione pro-quota di quanto comune ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, con tutti gli obblighi, usi, divieti, ripartizioni millesimali, parti comuni contenute e previste nel regolamento di condominio (alla data del sopralluogo non esistente), ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà e di uso degli enti comuni che nell'elaborato planimetrico catastale risultano individuati. Sono inoltre comprese tutte le parti e le cose definite comuni per legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato a Garrufo di Sant'Omero (Te) in via Turati. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono valutate in riferimento alle classificazioni proposte dagli standard europei di valutazione immobiliare e sono le seguenti:

Ambiente economico sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nel nucleo residenziale di Garrufo.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario di quartiere. Attraverso la S.P. 12 è possibile raggiungere il litorale e l'accesso alla autostrada adriatica A-14 (casello autostradale di Colonnella).

Condizioni climatiche: buone. Tipiche delle zone collinari del medio Adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona. Nel centro abitato di Garrufo sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere il terminal degli autobus di Garrufo. La rete ferroviaria litoranea è raggiungibile con mezzi pubblici.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente.

Le caratteristiche intrinseche sono valutate con riferimento alle classificazioni proposte dagli standard europei di valutazione immobiliare e sono le seguenti:

Accessibilità: ottima. Il bene presenta affaccio diretto su via Turati e su via Levi.

Funzionalità: buona, in considerazione delle dimensioni del negozio.

Grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: buono. Non si evidenziano particolari criticità fuorchè alcune tracce di umidità presenti nel piano seminterrato adibito a magazzino.

Esposizione: buona. Il bene presenta esposizione su tre lati, mentre ad ovest è collocato in aderenza ad altro fabbricato.

Salubrità: sufficiente.

Panoramicità: di nessun rilievo.

Dotazione di spazi esterni: buona. Vi è inoltre possibilità di sosta pubblica sull'asse viario di via Turati.

L'immobile presenta fondazioni in cemento armato. Esposizione sui lati nord, est e sud, mentre risulta in parzialmente in aderenza ad altro fabbricato sul fronte ovest (è stata rilevata la presenza di una finestra che rende comunicanti internamente i due fabbricati). Il fabbricato che si compone di due piani presenta un'altezza interna netta di metri 2,70 al piano seminterrato ed un'altezza netta interna di metri 3,10 al piano rialzato. Le pareti perimetrali del piano seminterrato sono realizzate in cemento armato mentre quelle al piano rialzato presentano pilastri strutturali in c.a. e tamponatura in laterizio. Le tramezzature interne sono realizzate con elementi leggeri in laterizio. I solai sono in cemento armato e latero cemento. La copertura risulta attualmente costituita da un lastrico solare (costituente il lotto 2 della presente relazione di stima) privo di manto di copertura ma isolato con fogli di guaina bituminosa. Le pareti interne al piano seminterrato si presentano in cemento faccia a vista tinteggiato, mentre al piano rialzato sono intonacate e tinteggiate. Il bagno al piano rialzato presenta pareti parzialmente rivestite per un'altezza totale di metri 2,00 circa con piastrelle di ceramica. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres formato cm. 30 x 30, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed al piano rialzato è presente una vetrata espositiva sul fronte di via Turati che occupa l'intera superficie del prospetto sud. Non sono presenti sistemi oscuranti alle finestre. L'unica scala interna presente nell'immobile è realizzata in cemento armato e presenta pavimentazione in gres dello stesso tipo dei locali principali. La rete impiantistica elettrica, parte in traccia e parte fuori traccia presenta un quadro generale ubicato al piano sulla parte posta a nord in prossimità dell'accesso al vano scala. L'impianto elettrico in sede di sopralluogo risultava funzionante, tuttavia la dorsale di alimentazione non risultava collegata ad un contatore indipendente bensì al contatore elettrico di alimentazione del sub 2 (non oggetto di stima) pertanto si rende necessario il distacco e l'allaccio ad un nuovo contatore da installare in una nicchia già predisposta su un tratto di recinzione fronte via Turati. L'impianto idrico risultava funzionante tuttavia anch'esso allacciato al contatore di alimentazione del sub 2 (non oggetto di stima) pertanto anche in questo caso si rende necessario il distacco e l'installazione di un nuovo contatore. Nel piano rialzato è presente una caldaia ad installazione interna non funzionante. Non sono presenti corpi radianti, il bagno non è dotato di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato temporaneamente dalla società --- Omissis --- in virtù di contratto di locazione stipulato con gli organi della procedura in data 07/08/2017 con risoluzione prevista all'esito della vendita forzata del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1968 al	--- OMISSIS ---nata a Torano Nuovo il	Denuncia di successione in morte			
04/09/2001	--- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- (1/2 di usufrutto); --- OMISSIS --- nata a Torano Nuovo il --- Omissis ---C.F. --- OMISSIS --- (1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/04/1969		3810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nereto		161	129
Dal 04/09/2001 al 16/06/2017	--- OMISSIS --- nato a Teramo il 14/11/1979 C.F. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/1)	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	04/09/2001	120353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/09/2001	11087	7631
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 16/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova il 30/12/2010 Reg. gen. 21452 - Reg. part. 5633
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di --- Omissis ---
Contro --- Omissis --- - Ditta individuale
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 06/04/2017
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 2806
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori del fallimento della ditta individuale --- Omissis ---
Contro --- Omissis --- - Ditta individuale
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Sant'Omero, il mappale 249 del foglio 7 ricade per: 97,2% in zona B2 (zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento) a norma dell'art. 48 delle norme tecniche di attuazione.

2,8% (strade, parcheggi, piazza, accessi, connessioni, diramazioni) a norma dell'art. 79 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato oggetto del presente lotto è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Concessione Edilizia n. 68bis/2000 del 14 settembre 2000;

Concessione Edilizia n. 50/2000 del 16 giugno 2001; Certificato di Agibilità n. 70/01 del 22 giugno 2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità alle aperture di finestre e porte finestre. Nel corridoio esterno che separa il fabbricato oggetto di stima da quello distinto catastalmente con il subalterno 2 (non oggetto di stima) è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro non autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23

TITOLARITÀ

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/2) Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via Po n.24
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (Te)
Nato a Teramo il --- Omissis --- nonché ai
seguenti comproprietari:
- --- Omissis --- (Proprietà 1/2) Codice fiscale: --- OMISSIS ---
Via Po n.24
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (Te)
Nato/a il --- Omissis ---

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con stessa ditta, proprietà --- Omissis ---, proprietà --- Omissis --- e mediante distacchi con proprietà --- Omissis ---, --- Omissis ---e strada comunale salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	183,00 mq	183,00 mq	1,00	183,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

Nella consistenza immobiliare sono ricompresi i proporzionali diritti sulle parti comuni e sui beni comuni come definiti per legge e come individuati catastalmente, nell'elenco dei subalterni assegnati, alla voce beni comuni non censibili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	249	4		F5		183 mq			1	no

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	
7	249				ente urbano		00 07 30				

PRECISAZIONI

La particella 249 del foglio 7 risulta solo parzialmente recintata sui quattro lati; nella scheda catastale relativa alla dimostrazione grafica dei subalterni, il subalterno 1 è descritto come bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4. La particella 249, ad est presenta recinzione continua confinante con la particella 248, a sud gode di accesso diretto da via Turati (strada comunale) anche se catastalmente, sullo stralcio di mappa risulta confinante con la particella 305 intestata a --- Omissis --- che di fatto ad oggi risulta occupata dalla sede stradale di via Turati, a ovest confina con strada comunale Via Carlo Levi e presenta recinzione con accesso carrabile; a nord confina con la particella 514 ma il confine non è materializzato da una recinzione poichè le due particelle condividono una rampa carrabile che consente l'accesso alle rispettive porzioni di fabbricato interrato, così come l'accesso carrabile da via Levi risulta unico e condiviso da entrambe le particelle. In sede di sopralluogo non è stata rilevata inoltre la presenza di accessi al lastrico solare. Esso di fatto si presenta allo stato attuale come il piano di copertura del fabbricato di maggior consistenza cui fa parte. Non vi sono scale esterne che consentono l'accesso diretto

al lastrico solare. Non è stata rilevata la presenza di scale interne o botole di accesso al lastrico solare dal sub 3 (negozio - oggetto del lotto 01).

PATTI

A carico dell'immobile oggetto del presente lotto si rileva l'esistenza di un atto unilaterale di obbligo edilizio rogato dal Notaio Capodivento Giacomo trascritto il 27/09/2000 al n.7720 di registro particolare e al n. 11663 di registro generale, dal quale si riporta quanto segue:"i signori Ippoliti Armando e --- Omissis --- hanno acconsentito, per ogni fine ed effetto di legge, che le signore --- Omissis ---e --- Omissis --- effettuino in ogni tempo la costruzione in ampliamento del proprio fabbricato di civile abitazione di cui al quadro B) unità negoziale 1), in conformità a quanto consentito dal regolamento edilizio e dalle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale e loro successive modificazioni, realizzando l'edificanda costruzione (che sarà costituita dal piano terreno e dal sottostante piano scantinato) in parte, per la porzione del nuovo fabbricato che fronteggia per tutta la lunghezza l'annesso urbano di proprietà dei coniugi Ippoliti/Di Giacomo, ad una distanza di metri 1,50 dal confine tra la proprietà dei coniugi Ippoliti/Di Giacomo (particella 428) e la proprietà delle signore --- Omissis ---e --- Omissis --- (particella 429) ed in parte, per la restante porzione del costruendo fabbricato che sarà edificata oltre la lunghezza del sopracitato annesso, ad una distanza di metri 3 dal confine con la proprietà Ippoliti/Di Giacomo e non potrà, detta porzione immobiliare, per il piano seminterrato, superare il piano di campagna (solo per una distanza di metri tre dal confine). Parimenti le signore --- Omissis ---e --- Omissis --- hanno acconsentito che i coniugi Ippoliti/Di Giacomo possano costruire in ogni tempo un fabbricato in prolungamento dell'annesso esistente di loro proprietà che potrà posizionarsi ugualmente a metri tre dal confine"".

Si rileva inoltre ed una servitù di distanza (a favore) per atto notarile rogato dal Notaio Ciampini Biagio trascritta il 04/04/2000 al n.2792 di registro particolare ed al n. 4225 di registro generale, dal quale si riporta quanto segue:"unità in corso di costruzione posta al piano primo, confinante con vano scala e, a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo Levi, salvo se altri o variati, riportata in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7, particella n. 514/4, Garrufo via Metella Nuova, piano I (in corso di costruzione). A) Appartamento in corso di costruzione posto al piano secondo, confinante con vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7, particella n. 514/5, Garrufo via Metella Nuova, piano II (in corso di costruzione); Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo, confinante con vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7 particella n. 514/7, Garrufo via Metella Nuova, piano III (in corso di costruzione). A) appartamento in corso di costruzione posto al piano secondo, confinante con Nepa Valentina, vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via carlo Levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U. di detto comune al foglio 7 particella n. 514/6, Garrufo via metella Nuova, piano II (in corso di costruzione). - Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo, confinante con Nepa Valentina, vano scala, e a mezzo distacchi, residua proprietà della parte venditrice, strada statale 259, via Carlo Levi, salvo se altri o variati, riportato in N.C.E.U di detto comune al foglio 7, particella n. 514/8, Garrufo via Metella Nuova, piano III (in corso di costruzione).

STATO CONSERVATIVO

Il lastrico solare si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile viene posto in vendita con la comunione pro-quota di quanto comune ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, con tutti gli obblighi, usi, divieti, ripartizioni millesimali, parti comuni contenute e previste nel regolamento di condominio (alla data del sopralluogo non esistente), ed in particolare con i proporzionali diritti di proprietà e di uso degli enti comuni che nell'elaborato planimetrico catastale risultano individuati. Sono inoltre comprese tutte le parti e le cose definite comuni per legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lastrico solare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato a Garrufo di Sant'Omero (Te) in via Turati. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono valutate in riferimento alle classificazioni proposte dagli standard europei di valutazione immobiliare e sono le seguenti:

Ambiente economico sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nel nucleo residenziale di Garrufo.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario di quartiere. Attraverso la S.P. 12 è possibile raggiungere il litorale e l'accesso alla autostrada adriatica A-14 (casello autostradale di Colonnella).

Condizioni climatiche: buone. Tipiche delle zone collinari del medio Adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona. Nel centro abitato di Garrufo sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere il terminal degli autobus di Garrufo. La rete ferroviaria litoranea è raggiungibile con mezzi pubblici.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente.

Le caratteristiche intrinseche sono valutate con riferimento alle classificazioni proposte dagli standard europei di valutazione immobiliare e sono le seguenti:

Accessibilità: ottima. Il bene presenta affaccio diretto su via Turati e su via Levi.

Funzionalità: buona, in considerazione delle dimensioni del negozio.

Grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: buono. Non si evidenziano particolari criticità.

Esposizione: buona. Il bene presenta esposizione su tre lati, mentre ad ovest è collocato in aderenza ad altro fabbricato.

Salubrità: sufficiente.

Panoramicità: di nessun rilievo.

Dotazione di spazi esterni: buona. Vi è inoltre possibilità di sosta pubblica sull'asse viario di via Turati.

L'immobile di maggiore consistenza presenta fondazioni in cemento armato. Esposizione sui lati nord, est e sud, mentre risulta in parzialmente in aderenza ad altro fabbricato sul fronte ovest. Il fabbricato si compone di due piani, seminterrato e rialzato, al di sopra del quale è individuato il lastrico solare oggetto

del presente lotto. La superficie si presenta isolata con fogli di guaina bituminosa. Non sono presenti accessi da area condominiale ne derivazioni impiantistiche. Sul lastrico solare non vi è manto di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1968 al 04/09/2001	--- OMISSIS ---nata a Torano Nuovo il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- (1/2 di usufrutto); --- OMISSIS -- - nata a Torano Nuovo il --- Omissis ---C.F. --- OMISSIS - -- (1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà)	Denuncia di successione in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/04/1969		3810
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nereto		161	129		
Dal 04/09/2001 al 16/06/2017	--- OMISSIS --- nato a Teramo il 14/11/1979 C.F. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/1)	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	04/09/2001	120353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/09/2001	11087	7631
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/11/2001 al 16/06/2017	--- Omissis ---, nato a Teramo il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà; --- Omissis --- nata in Germania il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, proprietaria per 1/2 di piena proprietà.	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	10/11/2001	121613	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

	Teramo	28/11/2001	15183	10380
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 attualmente invariata.

Per l'atto di donazione rogato dal Notaio Ennio Vincenti del 10/11/2001 rep. 121613, trascritto il 28/11/2001 al n. 10380 R.P. e 15183 R.G. si precisa che: sono compresi nella donazione i diritti proporzionali sull'area su cui insiste l'intero fabbricato, riportata in catasto terreni del Comune di Sant'Omero al foglio 7, particella 249 di are sette e centiare trenta. Per patto espresso vengono concessi alla donataria, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo: il diritto di effettuare sopraelevazioni sul lastrico solare in oggetto, senza limitazioni di piani e senza dover chiedere alcuna alcuna autorizzazione o pagare alcuna indennità agli altri condomini del fabbricato, ma nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti e della statica dell'edificio. Il diritto di costruire sporti, luci, vedute in dette sopraelevazioni. Il diritto di allaccio alle canalizzazioni di tutte le utenze esistenti. Si precisa inoltre che la sull'atto di donazione è riportato: "la presente donazione viene fatta ed accettata ai sensi dell'art. 785 C.C. in riguardo al matrimonio che sarà contratto da essi donante e donataria, per cui la donazione stessa non produrrà effetto finchè il matrimonio non verrà celebrato".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 16/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova il 30/12/2010 Reg. gen. 21452 - Reg. part. 5633
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di --- Omissis ---
Contro --- Omissis --- - Ditta individuale

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 06/04/2017
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 2806
Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento della ditta individuale --- Omissis --- Contro ---
Omissis --- - Ditta individuale

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Sant'Omero, il mappale 249 del foglio 7 ricade per:
97,2% in zona B2 (zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento) a norma dell'art. 48 delle norme tecniche di attuazione.

2,8% (strade, parcheggi, piazza, accessi, connessioni, diramazioni) a norma dell'art. 79 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale il presente lotto è parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Concessione Edilizia n. 68bis/2000 del 14 settembre 2000;

Concessione Edilizia n. 50/2000 del 16 giugno 2001; Certificato

di Agibilità n. 70/01 del 22 giugno 2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23

Diritti pari alla piena proprietà su immobile ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 3.

L'immobile presenta accesso diretto da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). Detta area consente accesso pedonale al piano rialzato del fabbricato destinato a negozio ed accesso carrabile al piano seminterrato destinato a magazzino. L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 249, Sub. 3, Categoria C1, Graffato no al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 249, Qualità ente urbano, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 310.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23	282,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 310.475,00	100,00	€ 310.475,00
				Valore di stima:	€ 310.475,00

Valore di stima: € 310.475,00

Deprezzamento del 30,00 % circa

Valore finale di stima: € 217.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23
Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su lastrico solare ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 4. Il lastrico solare è posto a copertura di un immobile di maggiore consistenza che presenta accesso da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai

subalterni 2, 3 e 4). L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 249, Sub. 4, Categoria F5, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 249, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 11.895,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23	183,00 mq	130,00 €/mq	€ 23.790,00	50,00	€ 11.895,00
				Valore di stima:	€ 11.895,00

Valore di stima: € 11.895,00

Deprezzamento del 30,00 % circa

Valore finale di stima: € 8.500,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore tecnico 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.

Roseto degli Abruzzi, li 09/08/2017

Il Coadiutore tecnico
Arch. Di Pietro Valentino

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE COMUNE DI SANT'OMERO

All.01 – Visura catastale per soggetto;

All.02 – Catasto terreni – visura catastale per immobile – foglio 7 particella 249;

All.03 – Catasto terreni – visura catastale storica per immobile – foglio 7 particella 249;

All.04 – Catasto fabbricati – visura catastale storica per immobile – foglio 7 particella 249 sub 3; All.05

– Catasto fabbricati – visura catastale storica per immobile – foglio 7 particella 249 sub 4;

All.06 – Elaborato planimetrico - foglio 7 particella 249;

All.07 – Elenco dei subalterni assegnati - foglio 7 particella 249;

All.08 – Mappa catastale – foglio 7;

All.09 – Planimetria catastale – foglio 7 particella 249 subalterno 3; All.10

– Planimetria catastale – foglio 7 particella 249 subalterno 4.

DOCUMENTAZIONE COMUNALE COMUNE DI SANT'OMERO

All.11 – Concessione edilizia n. 68BIS/2000 del 14 settembre 2000;

All.12 – Concessione edilizia n. 50/2001 del 16 giugno 2001 e grafici allegati; All.13

– Certificato di agibilità n. 7/01 del 22 giugno 2001 prot. 5341/2001.

ATTI E VERBALI

All.14 – Atto di consenso a deroga di limitazioni legali nelle distanze dai confini
atto del 05/09/2000 (rep. 36491)

RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO

All.15 – Planimetrie

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All.16 – Fotografie

ALTRI DOCUMENTI

All.17 – Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23
Diritti pari alla piena proprietà su immobile ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 3.
L'immobile presenta accesso diretto da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). Detta area consente accesso pedonale al piano rialzato del fabbricato destinato a negozio ed accesso carrabile al piano seminterrato destinato a magazzino. L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 249, Sub. 3, Categoria C1, Graffato no al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 249, Qualità ente urbano, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Sant'Omero, il mappale 249 del foglio 7 ricade per: 97,2% in zona B2 (zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento) a norma dell'art. 48 delle norme tecniche di attuazione. 2,8% (strade, parcheggi, piazza, accessi, connessioni, diramazioni) a norma dell'art. 79 delle norme tecniche di attuazione. **Prezzo base d'asta: € 217.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23
Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su lastrico solare ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 4.
Il lastrico solare è posto a copertura di un immobile di maggiore consistenza che presenta accesso da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 249, Sub. 4, Categoria F5, Graffato no al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 249, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Sant'Omero, il mappale 249 del foglio 7 ricade per: 97,2% in zona B2 (zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento) a norma dell'art. 48 delle norme tecniche di attuazione. 2,8% (strade, parcheggi, piazza, accessi, connessioni, diramazioni) a norma dell'art. 79 delle norme tecniche di attuazione. **Prezzo base d'asta: € 8.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 19/2017 - --- OMISSIS --- - DITTA
INDIVIDUALE

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 249, Sub. 3, Categoria C1, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 249, Qualità ente urbano, Graffato no	Superficie	282,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo ad eccezione del piano seminterrato lato est dove sono state rilevate tracce diffuse di umidità sulla parete contro terra.		
Descrizione:	Diritti pari alla piena proprietà su immobile ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 3. L'immobile presenta accesso diretto da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). Detta area consente accesso pedonale al piano rialzato del fabbricato destinato a negozio ed accesso carrabile al piano seminterrato destinato a magazzino. L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.500,00

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Via Filippo Turati n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 249, Sub. 4, Categoria F5, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 249, Qualità ente urbano	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	Il lastrico solare si presenta in buono stato conservativo.		

Descrizione:	Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su lastrico solare ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), frazione Garrufo, via Turati n. 23, distinto catastalmente al foglio 7 particella 249 subalterno 4. Il lastrico solare è posto a copertura di un immobile di maggiore consistenza che presenta accesso da strada comunale attraverso area di pertinenza avente superficie catastale di metri quadrati 730,00 tra coperto e scoperto ed individuata nell'elenco dei subalterni assegnati con i seguenti identificativi foglio 7 particella 249 sub. 1, (bene comune non censibile - comune ai subalterni 2, 3 e 4). L'immobile ricade nel centro urbano della frazione denominata Garrufo di Sant'Omero, situata nella zona della Val Vibrata, localizzata ad ovest del capoluogo comunale, lungo la S.P. 259 "Vibrata". La zona si presenta edificata e ben inserita nel reticolo viario comunale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA FILIPPO TURATI N. 23

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova il 30/12/2010 Reg.
gen. 21452 - Reg. part. 5633
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di --- Omissis ---
Contro --- Omissis --- - Ditta individuale
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 06/04/2017
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 2806
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori del fallimento della ditta individuale --- Omissis ---
Contro --- Omissis --- - Ditta individuale
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA FILIPPO TURATI N. 23

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova il 30/12/2010 Reg.
gen. 21452 - Reg. part. 5633
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di --- Omissis ---
Contro --- Omissis --- - Ditta individuale

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 06/04/2017
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 2806
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori del fallimento della ditta individuale --- Omissis --- Contro ---
Omissis --- - Ditta individuale