

**- Tribunale Civile e Penale di Pescara -**

<i>Fallimento:</i>	<b>n° 28/2020 R.F.</b> <b>“XXXX S.a.S.”</b>
--------------------	--

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i>	<b>Domenica</b>	<b>CAPEZZERA</b>
<i>Curatore:</i>	<i>Avv.</i>	<b>Piero</b>	<b>TRIBUIANI</b>
<i>Perito</i>	<i>Dott. Arch.</i>	<b>Massimo</b>	<b>DI MICHELE</b>

**- RELAZIONE PERITALE -**  
**STIMA BENI IMMOBILI**

**Sommario**

Capitolo	Pag.
<b>1. Premesse</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Indicazione dei beni e formazione dei lotti</b> .....	<b>3</b>
<b>3. LOTTO N° 1 – Diritti di piena proprietà per 1/1 di un immobile destinato a “laboratorio arti e mestieri” in Comune di Montesilvano (PE) alla Via Verrotti, nel Complesso “Espansione 2”</b> .....	<b>5</b>
3.1. Descrizione del Lotto n° 1. ....	5
3.2. Caratteristiche costruttive e di finiture del Lotto n° 1. ....	8
3.3. Dati identificativi catastali del Lotto n° 1. ....	8
3.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 1. ....	8
3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n° 1. ....	9
3.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 1. ....	9
3.7. Regolarità amministrativa del Lotto n° 1. ....	10
3.8. Disponibilità dell'immobile per il Lotto n° 1. ....	12
3.9. Oneri condominiali del Lotto n° 1. ....	12
3.10. Confini del Lotto n° 1. ....	12
3.11. Valutazione degli immobili del Lotto n° 1. ....	12
3.12. Riepilogo per bando d'asta del Lotto n° 1. ....	14
3.13. Riepilogo commerciale per la pubblicità del Lotto n° 1. ....	15
<b>4. LOTTO N° 2 – Diritti di piena proprietà per l'area su Appartamento in Montesilvano (PE)</b> .....	<b>17</b>
4.1. Descrizione del Lotto n° 2. ....	17
4.2. Caratteristiche costruttive e di finiture Lotto n° 2. ....	18
4.3. Dati identificativi catastali Lotto n° 2. ....	18
4.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 2. ....	18
4.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio del Lotto n° 2. ....	19
4.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 2. ....	19
4.7. Regolarità amministrativa dei beni del Lotto n° 2. ....	19
4.8. Disponibilità dell'immobile del Lotto n° 2. ....	20
4.9. Oneri condominiali del Lotto n° 2. ....	20
4.10. Confini del Lotto n° 2. ....	20
4.11. Valutazione degli immobili Lotto n° 2. ....	20
4.12. Riepilogo per bando d'asta Lotto n° 2. ....	22
4.13. Riepilogo commerciale per la pubblicità Lotto n° 2. ....	23
<b>5. LOTTO N° 3 – Diritti di piena proprietà per 1/3 indiviso di un abitazione con terreni agricoli annessi in Comune di Atri (TE), Contrada XXXX</b> .....	<b>24</b>
5.1. Descrizione del Lotto n° 3. ....	24

5.2. Caratteristiche costruttive e di finiture Lotto n° 3. ....	25
5.3. Dati identificativi catastali Lotto n° 3. ....	26
5.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 3. ....	26
5.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio del Lotto n° 3. ....	27
5.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 3. ....	27
5.7. Regolarità amministrativa dei beni del Lotto n° 3. ....	27
5.8. Disponibilità dell'immobile del Lotto n° 3. ....	28
5.9. Destinazione urbanistica dei terreni del Lotto n° 3. ....	28
5.10. Confini del Lotto n° 3. ....	28
5.11. Valutazione degli immobili Lotto n° 3. ....	28
5.12. Riepilogo per bando d'asta Lotto n° 3. ....	31
5.13. Riepilogo commerciale per la pubblicità Lotto n° 3. ....	32
<b>6. RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI. ....</b>	<b>33</b>
<b>7. ALLEGATI. ....</b>	<b>33</b>

# 1. Premesse

In data 27/07/2020, il curatore del fallimento n° 28/2020 R.F., presso il Tribunale di Pescara, Avv. Piero TRIBUANI, nominava il sottoscritto Dott. Arch. Massimo DI MICHELE, al fine effettuare la stima degli immobili ricaduti nell'attivo fallimentare della società "XXXX S.a.S." tra i quali anche quelli in testa al socio accomandatario.

Nell'immediatezza della nomina in accordo e unitamente al curatore, sono stati effettuati i dovuti sopralluoghi cognitivi presso gli immobili, ubicati in Montesilvano (PE) e in Atri (TE), tuttavia benché siano state inoltrate le varie istanze di tipo tecnico-amministrative presso i vari uffici, con la dovuta sollecitudine, a causa dell'emergenza sanitaria, solo ad oggi è possibile produrre la presente relazione.

Pertanto, in accordo con il curatore, al fine di agevolare le operazioni necessarie alla prosecuzione dell'iter procedurale della curatela fallimentare, in data 18 dicembre 2020 è stata fornita una valutazione preliminare e prudenziale del compendio immobiliare, la quale viene integrata e completata con la presente relazione.

## 2. Indicazione dei beni e formazione dei lotti.

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti lotti:

**Lotto n° 1:** Diritti di piena proprietà per 1/1 di un Locale destinato a "laboratorio arti e mestieri" in Comune di Montesilvano (PE) alla Via Verrotti, all'interno del Complesso denominato "Espansione 2",

Proprietà: XXXX S.A.S. di XXXX & C. Sede: MONTESILVANO (PE)
Codice Fiscale: xxxx

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale
MONTESILVANO (PE) VIA GIUSEPPE VERROTTI, SNC Piano S1 int. 28	11	22	207	zona1 cat. C/3	1	266 mq	282 mq

**Lotto n° 2:** Diritti di piena proprietà superficiaria per 1/1 di un appartamento in Comune di Montesilvano (PE) alla Via Di Blasio, all'interno del Complesso denominato "Il Cormorano",

Proprietà: XXXX XXXX
Codice Fiscale: xxxx

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale
MONTESILVANO (PE) VIA ETTORE DI BLASIO, 4 Piano 2 int. 4	2	896	41	zona1 cat. A/2	3	6 vani	103

**Lotto n° 3:** Diritti di piena proprietà per 1/3 indiviso di un abitazione con terreni agricoli annessi in Comune di Atri (TE), Contrada XXXX.

Proprietà per 1/3 di: XXXX XXXX
Codice Fiscale: xxxx

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento
ATRI (TE) CONTRADA SAN LIBERATORE, SNC Piano T	107	116	2	cat. C/6
ATRI (TE) CONTRADA SAN LIBERATORE, SNC Piano T-1	107	116	1	cat. A/2
ATRI (TE)	107	115		MODELLO 26
ATRI (TE)	107	13		MODELLO 26
ATRI (TE)	107	14		MODELLO 26
ATRI (TE)	107	19		PASCOLO
ATRI (TE)	107	23		MODELLO 26
ATRI (TE)	107	69		MODELLO 26
ATRI (TE)	107	116		ente urbano

### **3. LOTTO N° 1 – Diritti di piena proprietà per 1/1 di un immobile destinato a “laboratorio arti e mestieri” in Comune di Montesilvano (PE) alla Via Verrotti, nel Complesso “Espansione 2”.**

#### **3.1. Descrizione del Lotto n° 1.**

Diritti di piena proprietà per 1/1 di un Locale destinato a “laboratorio arti e mestieri” in Comune di Montesilvano (PE) alla Via Verrotti, all’interno del Complesso immobiliare denominato “Espansione 2”,

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1, di un locale laboratorio in testa alla Società XXXX S.A.S. DI XXXX & C. Sede: MONTESILVANO (PE), Cod. fiscale xxxx.
<i>Dati Catastali:</i>	Bene censito presso il Catasto dei Fabbricati: in Comune di Montesilvano (PE) al Foglio di Mappa 11, particella 22 sub. 207, categoria C/3, superficie 286 mq.
<i>Descrizione Lotto:</i>	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un ampio locale per arti e mestieri in Montesilvano alla Via Verrotti al piano S1, all’interno del complesso immobiliare, destinato a varie attività commerciali e produttive, denominato “Espansione 2” realizzato a partire dalla fine del secolo scorso, in zona ben servita da infrastrutture viarie e da servizi.</p> <p>L’immobile è dotato di ingressi su due fronti, e benché sia censita come al piano seminterrato, fisicamente è integralmente fuori terra ed è accessibile senza limitazioni.</p> <p>In quanto alla consistenza, consta di tre moduli rettangolari tra loro collegati, dei quali il primo è stato quasi integralmente occupato da una struttura soppalcata dotata di scala interna, realizzando ambienti destinati ad uffici e laboratori per i due livelli, mentre i due restanti moduli hanno caratteristiche di finitura originali tipiche dei capannoni industriali.</p>



**Foto n° 1 – Ingresso lato collina**



**Foto n° 2 – Due accessi lato mare (individuabili dalla fascia colore blu superiore)**



**Foto n° 3 – Locali ufficio al piano soppalcato**



Foto n° 4 – Locali ufficio posti sotto al piano soppalcato.



Foto n° 5 – 1° Ambiente ad uso laboratorio



Foto n° 6 - 2° Ambiente ad uso laboratorio

Consistenze lorde:

Immobile	Superficie Convvenz. [mq. circa]
Uffici soppalcati PT e P 1° (mq 78+78)	156,00
Locali laboratorio	204,00
Superficie catastale	286,00

Note:

--

### 3.2. Caratteristiche costruttive e di finiture del Lotto n° 1.

<i>Str. verticali:</i>	In cemento armato.
<i>Solai:</i>	In cemento armato.
<i>Copertura:</i>	--
<i>Pavimentazioni:</i>	In battuto di cemento industriale al piano terra, e parquet al piano 1°
<i>Pareti interne:</i>	Tinteggiate
<i>Pareti esterne:</i>	Rivestite in materiale ceramico
<i>Infissi esterni:</i>	Infissi in metallo.
<i>Infissi interni:</i>	Porte in metallo.
<i>Impianto elettrico:</i>	Presente.
<i>Impianto idrico:</i>	Presente.
<i>Impianto termico:</i>	Climatizzatori nei locali ufficio.
<i>Altro:</i>	---
<i>Condizioni generali:</i>	Buone

### 3.3. Dati identificativi catastali del Lotto n° 1.

I dati attuali sono:

*Comune di Montesilvano (PE), in Catasto dei Fabbricati:*

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
<b>11</b>	<b>22</b>	<b>207</b>	C/3	3	--	286 MQ	€ 1.126,50

Quota in testa:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<b>XXXX S.A.S. DI XXXX &amp; C.</b>	<b>xxxx</b>	<b>Proprieta'</b>	<b>1/1</b>

### 3.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 1.

**Immobile in Montesilvano Foglio 11 p.la 22 sub. 207 (ex sub 167-127)**

Di proprietà :

di XXXX sas di XXXX & C. con sede Montesilvano (PE) per 1/1 proprietà;  
ad essa così pervenuti:

- Sub 167 per compravendita del Notaio ROZZI del 02/02/2006 rep. 208643/43684 trascritto a Pescara il 16/02/2006 al numero di RP 2213.

Precedentemente di proprietà di --- OMISSIS --- con sede in Firenze; ad essa pervenuti per atto di compravendita del Notaio ROZZI del 23/12/1996 rep. 147839 trascritto a Pescara il 18/01/1997 al numero di RP 586.

- Sub 127 per compravendita del Notaio Rozzi del 10/07/2007 rep. 213424/46001 trascritto a Pescara il 25/07/2007 al numero di RP 9095.

Precedentemente di proprietà di --- OMISSIS --- con sede in Firenze; ad essa pervenuti per atto di compravendita del Notaio ROZZI del 27/05/1999 rep. 165292 trascritto a Pescara il 17/06/1999 al numero di RP 4426.

### **3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n° 1.**

Esiste la continuità per l'ultimo ventennio.

### **3.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 1.**

#### **Formalità Pregiudizievoli :**

PE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1096 RG 5264 DEL 26/03/2010; atto di mutuo del Notaio ROZZI del 25/03/2010; atto di mutuo del Notaio ROZZI del 25/03/2010 rep. 219245/49722 con cui a garanzia della somma di € 320.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 640.000,00 in anni 14 mesi 11 giorni 24 a favore BCC  
– Cappelle Sul Tavo. - Colpisce Lotto 1

*Spese di cancellazione € 35,00*

\*\*\*\*\*

PE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 292 RG 1919 DEL 10/02/2020; atto di

ipoteca amministrativa della Agenzia delle Entrate del 10/02/2020 rep. 1678 con cui a garanzia della somma di € 212.144,86 si iscrive ipoteca di € 424.289,72. A Favore Agenzia delle Entrate. - Colpisce Lotto 1

*Spese di cancellazione € minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione + euro 94,00 tasse fisse*

\*\*\*\*\*

PE - TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 5926 RG 8775 DEL 05/08/2020; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 16/07/2020 rep. 28 a favore Massa dei Creditori Colpisce Lotti da 1-2

*Spese di cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto*

\*\*\*\*\*

Aggiornamento Conservatoria di Pescara e Teramo a tutto il 27/11/2020.

### 3.7. Regolarità amministrativa del Lotto n° 1.

**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:** L'intero complesso immobiliare, è stato realizzato i base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 4744 del 09/05/1991 a nome della ditta --- Omissis ---;
- Concessione Edilizia in variante e proroga n. 6641 del 03/10/1995 a nome della ditta NUOVE Srl;
- Concessione Edilizia 6646/95 del 12/10/1995.
- Rinnovo della Concessione Edilizia 6641/95 del 20/10/1998 di cui al n° 7686;
- Variante in corso d'opera alla CE 6646 del 12/10/1995, con DIA del 26/05/1997; relativa alla fusione di due locali, costituenti tuttavia solo una porzione dell'attuale bene (relativa al subalterno catastale 167, oggi soppresso), e rispetto a cui vi è stato il rilascio dell'agibilità.

Non sono stati forniti altri atti dall'Ufficio Tecnico Comunale di Montesilvano.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Non è stato reperito il titolo edilizio, relativo alla fusione dei tre ambienti che ha portato alla consistenza planimetrica attuale, ovvero il subalterno catastale 207, in testa alla società fallita dal 31/08/2007.

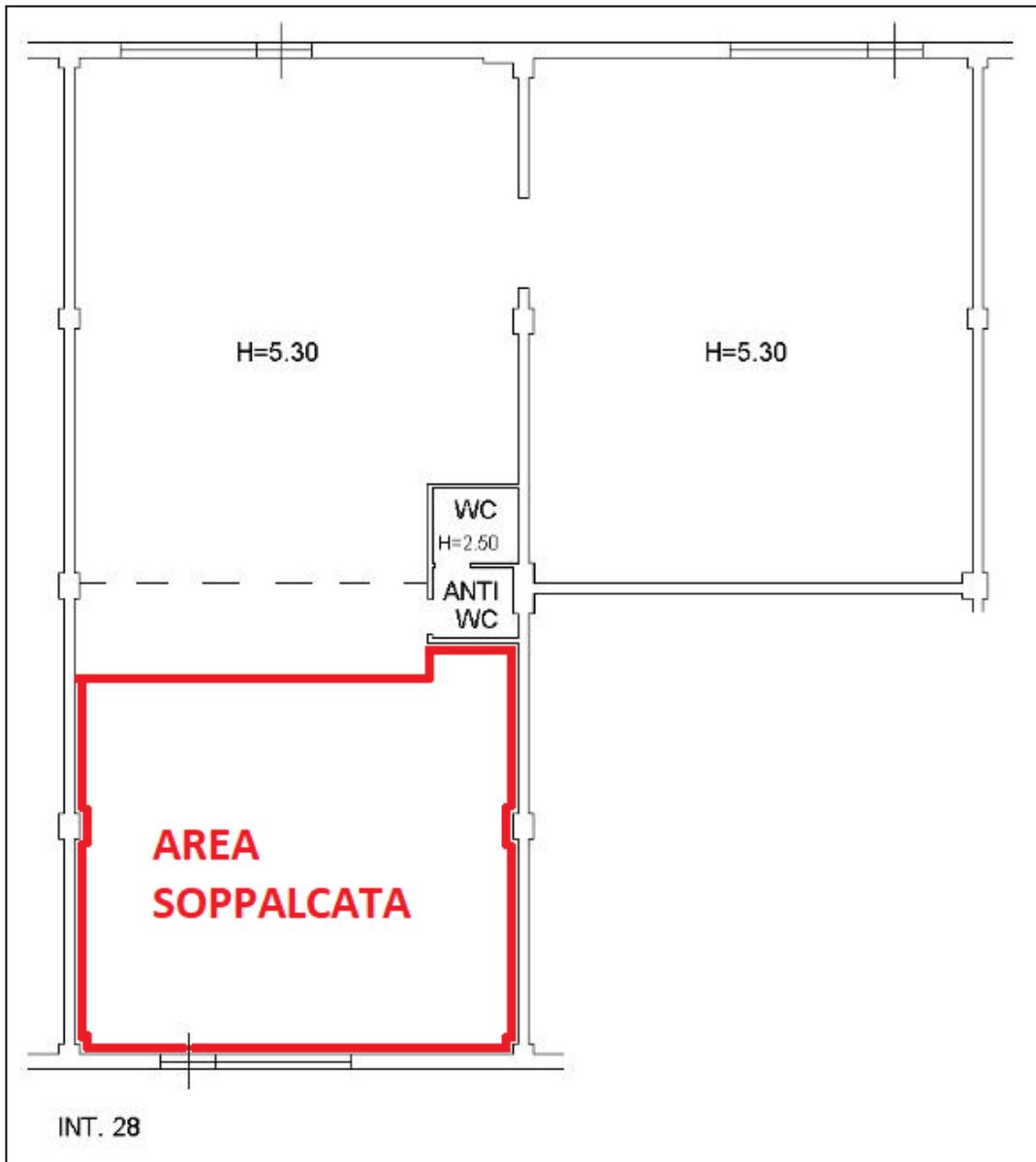
Altresì, non risultano autorizzazioni relative alla realizzazione dell'ampia zona soppalcata, utilizzata come uffici, pertanto tale opera andrà regolarizzata da un punto di vista urbanistico.

**ABITABILITÀ O AGIBILITÀ:** A seguito della DIA del 26/05/1997, è stata rilasciata una agibilità n° 8638 del 23/02/1998, relativa al subalterno catastale 167 oggi soppresso, il quale costituiva solo due dei tre grandi ambienti che oggi compongono l'attuale sub. 207.

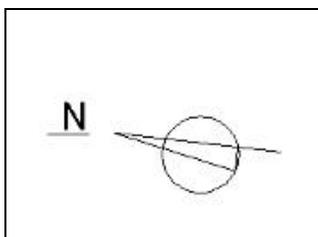
**REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO:** L'attuale subalterno 207, si compone di tre grandi ambienti, in origine i primi due erano distinti con i subalterni 128 e 137, mentre il terzo era il 127. I primi due (subb. 128 e 137) sono stati fusi insieme dal 17/07/1997, a creare il sub. 167, in seguito a tale sub. 167 è stata unito il sub. 127 a formare l'attuale subalterno 207, a partire dal 31/08/2007.

Pertanto la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi relativamente alle sole consistenze planimetriche, tuttavia non è presente il soppalco successivamente realizzato nella porzione un tempo individuato dal sub. 137.

Si segnala dunque la necessità di procedere alla regolarizzazione catastale, da effettuarsi prima del decreto trasferimento nell'ambito della presente procedura concorsuale.



**Planimetria su base catastale, con evidenziata in rosso la porzione di immobile attualmente soppalcata.**



### **3.8. Disponibilità dell'immobile per il Lotto n° 1.**

L'immobile, è nella disponibilità della curatela.

### **3.9. Oneri condominiali del Lotto n° 1.**

L'amministratore pro-tempore del "Condominio ha dichiarato che, alla data del 20 dicembre 2020 risultavano a carico dell'immobile € 1.068,18, quale cifra residua relativa all'esercizio 2019.

### **3.10. Confini del Lotto n° 1.**

L'immobile confina con: spazi condominiali a nord e a sud; ad est è in aderenza con i subb. 138 e 126 e ad ovest con i subb. 129 e 136.

### **3.11. Valutazione degli immobili del Lotto n° 1.**

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva dei beni è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, basata sulla superficie commerciale dei beni.

Negli aspetti valutativi di seguito esposti, il sottoscritto ha esaminato anzitutto se la zona interessata alla valutazione sia o meno in fase dinamica. Operando per analogia occorre che i beni utili ai fini comparativi, appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito, simili a quello in esame e poi, mediante aggiunte e detrazioni, si è giunti a compararli a quello in oggetto. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto, esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra esse si è notato il grado di finiture, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, la posizione rispetto ai cardini climatici, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei locali in relazione a quelle normali per la tipologia in esame, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le condizioni estrinseche, si è considerata la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, i collegamenti viari, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, i trasporti collettivi, ecc.

Esaminati tutti questi elementi si può affermare, in generale, che:

Trattasi di un laboratorio per arti e mestieri in zona semicentrale del Comune di Montesilvano (PE), all'interno di un grande complesso immobiliare con prevalente destinazione commerciale e produttivo.

Per tutti gli aspetti sopra esposti, ribadendo che i diritti del bene, valutati nel loro intero, verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il sottoscritto ritiene che sia opportuno, fornire una valutazione, determinata partendo dai prezzi medi rilevati da fonti ufficiali e da agenzie private, ma rapportati alla particolare situazione intrinseca ed estrinseca del cespite, sintetizzata dagli opportuni coefficienti di ragguaglio:

Pertanto per il Lotto n° 1 si hanno le seguenti superfici reali e poi virtuali:

<b>Lotto n° 1</b>							
	superfici	Coefficients di ragguaglio					
descrizione	mq	destinaz.	Qualità/ manutenz.	regolarità	funzion.	Coefficiente generale	Superficie virtuale
Locale produttivo piano T	282	1,00	0,95	0,90	0,95	0,81	229,05
Soppalco piano 1	94	0,90	0,95	0,55	0,95	0,45	41,99

Per cui dal prezzo medio desunto da fonti ufficiali si ha:

	superfici				
descrizione	mq	Superficie virtuale	Prezzo unitario (€/mq)	Valore	Arrotondato
Locale produttivo piano T	282	229,05	€ 1.200,00	€ 274.865,40	€ 274.900,00
Soppalco piano 1	94	41,99	€ 1.200,00	€ 50.391,99	€ 50.400,00
<b>Lotto n° 1</b>				<b>Totale</b>	<b>€ 325.300,00</b>

In conclusione il valore del locale destinato "laboratorio arti e mestieri in Montesilvano (PE) alla Via Verrotti, al piano S1, presso il complesso "Espansione 2", censito presso il N.C.E.U. al Foglio di Mappa 11 particella 22, sub. 207 ha il valore di:

**€ 325.300,00** (diconsi Euro trecentoventicinquemila trecento /00).

Pescara, li 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

### 3.12. Riepilogo per bando d'asta del Lotto n° 1.

#### LOTTO N° 1

DIRITTI DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1, di un locale laboratorio, al piano S1 di mq 286 catastali.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Immobile sito nel Comune Montesilvano (PE)  
Riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 11 particella 22, sub. 207.

- **CONFINANTI:** L'immobile confina con: spazi condominiali a nord e a sud; a ad est in aderenza con subb. 138 e 126 e ad ovest con subb. 129 e 136.

- **PREZZO BASE D'ASTA = € 325.300,00**

(diconsi Euro trecentoventicinquemila trecento /00).

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

### 3.13. Riepilogo commerciale per la pubblicità del Lotto n° 1.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

FALLIMENTO	N° 28/2020R.F.
------------	----------------

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i> <b>Domenica CAPEZZERA</b>
<i>Curatore:</i>	<i>Avv.</i> <b>Piero TRIBUIANI</b>
<i>Perito</i>	<i>Dott. Arch.</i> <b>Massimo DI MICHELE</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>1</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 325.300,00</b>	<b>Soggetto ad I.V.A.</b>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
-----------------	----------	---------------------------	---------------------	---------------------------	----	-------------------------------------	----	--------------------------

<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
MONTESILVANO	PE	VIA VERROTTI	"ESPANSIONE 2"

<b>Zona:</b>	<i>Centrale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Semicentrale</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Periferica</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Isolata</i>	<input type="checkbox"/>
--------------	-----------------	--------------------------	---------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	----------------	--------------------------

<b>Diritto reale:</b>	<b>PIENA PROPRIETÀ'</b>	<b>Quota</b>	<b>1/1</b>
<b>Tipologia di immobile:</b>	<b>LOCALE ARTI E MESTIERI</b>	<b>Superf.</b>	<b>286 MQ (CATASTALI)</b>
<b>Pertinenze:</b>	<b>SOPPALCO</b>	<b>Superf.</b>	<b>78 MQ</b>
<b>Stato conservativo:</b>	<b>BUONO</b>		
<b>Descrizione sintetica:</b>	<b>L'IMMOBILE SI COMPONE DI TRE AMPI LOCALI TRA LORO CONNESSI, CON DOPPIO ACCESSO E PORZIONE SOPPALCATA ADIBITA AD UFFICI.</b>		

## **RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ**

### **LOTTO UNICO**

DIRITTI DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1, di un locale laboratorio, al piano S1 di mq 286 catastali.

**PREZZO BASE D'ASTA = € 325.300,00**

(diconsi Euro trecentoventicinquemila trecento /00).

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

## 4. LOTTO N° 2 – Diritti di piena proprietà per l'area su Appartamento in Montesilvano (PE).

### 4.1. Descrizione del Lotto n° 2.

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà per l'area per la quota di 1/1, in testa al sig. XXXX XXXX, nato a Pescara (PE) il --- Omissis ---,											
<i>Dati Catastali:</i>	Beni censiti presso il Catasto dei Fabbricati: in Comune di Montesilvano (PE) al Foglio di Mappa 2, particella 896 sub. 41 categoria A/2.											
<i>Descrizione Lotto:</i>	<p>Il bene oggetto di stima è un appartamento al piano 2°, ubicato in Montesilvano (PE) alla Via Ettore Di Blasio n° 4, in prossimità della Strada Statale Adriatica Nord, zona ex stabilimento "Monti". Trattasi di zona semicentrale del Comune di Montesilvano (PE) ben servita da infrastrutture viarie e da servizi, all'interno di un complesso immobiliare realizzato circa 25 anni fa.</p> <p><u>L'appartamento</u> appartiene alla palazzina che nel progetto originario era identificata al Lotto n° 5, scala A, (oggi denominato palazzina 5 del Condominio residenziale "il Cormorano") piano 2°, interno 4. Si compone di ampio ingresso/soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, doppi servizi, ripostiglio, tre balconi sui tre affacci, dei quali quello principale della zona giorno, rivolto verso l'ampio giardino condominiale.</p>											
												
<i>Consistenze lorde:</i>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Immobile</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>[mq. circa]</td> </tr> <tr> <td>Appartamento</td> <td>96,00</td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td>22,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Catastale</td> <td>103,00</td> </tr> </tbody> </table>	Immobile	Superficie		[mq. circa]	Appartamento	96,00	Balconi	22,00	Superficie Catastale	103,00	
Immobile	Superficie											
	[mq. circa]											
Appartamento	96,00											
Balconi	22,00											
Superficie Catastale	103,00											
<i>Altro:</i>	---											

## 4.2. Caratteristiche costruttive e di finiture Lotto n° 2.

<i>Str. verticali:</i>	In cemento armato.
<i>Solai:</i>	In cemento armato.
<i>Copertura:</i>	--
<i>Pavimentazioni:</i>	In ceramica nella zona giorno, cucina e bagni, e parquet nella zona notte.
<i>Pareti interne:</i>	Intonacate.
<i>Pareti esterne:</i>	In laterocemento con intonaco.
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre doppio vetro e avvolgibili in PVC.
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno tamburato.
<i>Impianto elettrico:</i>	Presente.
<i>Impianto idrico:</i>	Presente.
<i>Impianto termico:</i>	Presente con radiatori in alluminio.
<i>Altro:</i>	Climatizzatore in zona giorno, portone blindato e videocitofono.
<i>Condizioni generali:</i>	Buone

## 4.3. Dati identificativi catastali Lotto n° 2.

I dati attuali sono:

*Comune di Montesilvano (PE) In Catasto dei Fabbricati:*

Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
<b>2</b>	<b>896</b>	<b>41</b>	A/2	3	103 MQ	€ 511,29

VIA ETTORE DI BLASIO, 4 Piano 2°, int. 4.

In testa a:

- XXXX XXXX, nato a PESCARA il --- Omissis ---, Codice Fiscale: xxxx, diritti di proprietà superficiaria quota di 1/1;
- COMUNE DI MONTESILVANO (PE), diritti di proprietà per l'area quota di 1/1;

## 4.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 2.

**Lotto 2** - Montesilvano Fg 2 p.la 896 sub 41.

Di proprietà:

- di XXXX XXXX, Pescara, --- Omissis --- per 1/1 proprietà superficiaria;  
a lui pervenuto per compravendita del Notaio Michele D'AMBROSIO del 21/09/2015 rep. 3853 trascritto a Pescara il 24/09/2015 al numero di RP 7526.

- Precedentemente di --- Omissis --- con sede Roma; ad essa pervenuto per riunione di usufrutto di DE LISI Bianca, deceduta il 18/10/2012 voltura 163608/2013; per nuda proprietà superficiaria con compravendita del Notaio ROZZI del 16/12/2003 rep. 195586/40238 trascritto a Pescara il 09/01/2004 al numero di RP 251.

- Precedentemente di XXXX xxxx, Piacenza, 15/05/1959; XXXX xxxx, Bussi Sul Tirino, 02/10/1924; a loro per atto di compravendita del Notaio MASTROBERARDINO del 30/11/1998 rep. 161742 trascritto a Pescara il 18/12/1998 al numero di RP 9378.

## **4.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio del Lotto n°**

### **2.**

Esiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio

## **4.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 2.**

### **Formalità Pregiudizievoli:**

\*\*\*\*\*

PE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1799 RG 11096 DEL 24/09/2015; atto di mutuo del Notaio D'AMBROSIO del 21/09/2015 rep 3853/2628 con cui a garanzia della somma di € 5.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 130.000,00 in anni 19 mesi 11 giorni 7 a favore BCC – Cappelle Sul Tavo. - Colpisce Lotto 2.

Spese di cancellazione € 35,00

\*\*\*\*\*

PE - TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 5926 RG 8775 DEL 05/08/2020; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 16/07/2020 rep. 28 a favore Massa dei Creditori Colpisce Lotti 1 e 2

Spese di cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

\*\*\*\*\*

Aggiornamento Conservatoria di Pescara e Teramo a tutto il 27/11/2020

## **4.7. Regolarità amministrativa dei beni del Lotto n° 2.**

**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:** Per i beni oggetto di stima sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 6559 del 30/06/1995,
- Variante del 19/03/1996
- Concessione Edilizia n° 5642/93;
- Concessione Edilizia n° 5659/95;
- Concessione Edilizia n° 6850/96 del 18/06/1996 (ultimo titolo, rispetto al quale l'appartamento è conforme);

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** L'appartamento è conforme alle autorizzazioni rilasciate.

**ABITABILITÀ O AGIBILITÀ:** Per il fabbricato condominiale fabbricato 5, e le varie unità immobiliari che lo compongono, è stata rilasciata l'abitabilità n° 4741 del giorno 31/05/2000.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**ALTRO:** Non è stata reperita la certificazione energetica, tuttavia sono state rinvenute certificazioni relative ai vari impianti tecnologici dell'appartamento.

#### **4.8. Disponibilità dell'immobile del Lotto n° 2.**

L'immobile, all'atto del sopralluogo era abitato dal titolare, il quale ha dichiarato di essere ivi residente unitamente alla propria convivente e la loro figlia minore.

#### **4.9. Oneri condominiali del Lotto n° 2.**

La società di amministrazione condominiale, non ha fornito le indicazioni relative agli insoluti condominiali per l'immobile, nonostante le due pec di richiesta e le telefonate di sollecito.

#### **4.10. Confini del Lotto n° 2.**

L'appartamento confina con: vano scala condominiale / ascensore (sub. 3) e sub. 39 da un lato; con distacco sulla via Di Blasio e con distacchi su corte condominiale su due lati.

#### **4.11. Valutazione degli immobili Lotto n° 2.**

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva dei beni è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, basata sulla superficie commerciale dei beni.

Negli aspetti valutativi di seguito esposti, il sottoscritto ha esaminato anzitutto se la zona interessata alla valutazione sia o meno in fase dinamica. Operando per analogia occorre che i beni utili ai fini comparativi, appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito, simili a quello in esame e poi, mediante aggiunte e detrazioni, si è giunti a compararli a quello in oggetto. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto, esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra esse si è notato il grado di finiture, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, la posizione rispetto ai cardini climatici, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei locali in relazione a quelle normali per la tipologia in esame, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le condizioni estrinseche, si è considerata la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, i collegamenti viari, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, i trasporti collettivi, ecc.

Esaminati tutti questi elementi si può affermare, in generale, che:

I beni sono costituiti da appartamento, in zona semicentrale del Comune di Montesilvano (PE), all'interno di una palazzina che è stata edificata tra il 1992 e 1996, le unità oggetto di valutazione sono in sufficienti condizioni generali di manutenzione.

Per tutti gli aspetti sopra esposti, ribadendo che i beni, valutati nel loro intero, verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il sottoscritto ritiene che sia opportuno, per l'immobile, fornire una valutazione, determinata partendo dai prezzi medi rilevati da fonti ufficiali e da agenzie private, ma rapportati alla particolare situazione intrinseca ed estrinseca dei cespiti, sintetizzata dagli opportuni coefficienti di ragguaglio:

Pertanto per il Lotto n° 2 si hanno le seguenti superfici reali e poi virtuali:

	superficie	Coefficienti di ragguaglio					
descrizione	mq	destinaz.	Qualità/ manutenz.	regolarità	funzion.	Coefficiente generale	Superficie virtuale
Appartamento	103	1,00	0,96	1,00	0,98	0,94	96,90

	superfici			
descrizione	mq	Prezzo unitario (€/mq)	Valore	Arrotondato
Appartamento	103	€ 1.300,00	€ 125.973,12	€ 126.000,00
		<b>Lotto n° 2</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 126.000,00</b>

Dunque il valore dell'appartamento in Montesilvano (PE) alla Via Di Blasio n° 4, censito presso il N.C.E.U. al Foglio di Mappa 2 particella 896, subalterno 41, si ha il seguente valore di:

**Lotto n° 1 = € 126.000,00**

(diconsi Euro centoventiseimila /00).

Pescara, li 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

## 4.12. Riepilogo per bando d'asta Lotto n° 2

### LOTTO N° 2

DIRITTI DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 su un appartamento in Montesilvano (PE), al piano 2° di mq 103 catastali.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Immobile siti nel Comune Montesilvano (PE)  
Riportati nel NCEU al Foglio 2 p.lla 896 subalterno 41.

- **CONFINANTI:** L'appartamento confina con: vano scala condominiale / ascensore (sub. 3) e sub. 39 da un lato; con distacco sulla via Di Blasio e con distacchi su corte condominiale su due lati.

**- PREZZO BASE D'ASTA Lotto n° 2 = € 126.000,00**

(diconsi Euro centoventiseimila /00).

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

#### 4.13. Riepilogo commerciale per la pubblicità Lotto n° 2.

### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

FALLIMENTO	N° 28/2020R.F.
------------	----------------

Giudice Delegato:	Dott.ssa <b>Domenica CAPEZZERA</b>
Curatore:	Avv. <b>Piero TRIBUIANI</b>
Perito	Dott. Arch. <b>Massimo DI MICHELE</b>

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 126.000,00	Soggetto ad I.V.A.	Si	No
----------	---	--------------------	--------------	--------------------	----	----

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
MONTESILVANO	PE	VIA DI BLASIO	EX STAB. MONTI

Zona:	Centrale	Semicentrale	X	Periferica	Isolata
-------	----------	--------------	---	------------	---------

Diritto reale:	PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	Superf.	96 MQ
Pertinenze:	BALCONI	Superf.	22 MQ
Stato conservativo:	SUFFICIENTE		
Descrizione sintetica:	L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI AMPIO INGRESSO/SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE, 2 CAMERE DA LETTO, DOPPI SERVIZI, RIPOSTIGLIO, TRE BALCONI E TRE AFFACCI.		

#### RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

##### LOTTO N° 1

DIRITTI DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 su un appartamento in Montesilvano (PE), al piano 4° di mq 96, e balconi per 22 mq circa.

**- PREZZO BASE D'ASTA Lotto n° 2 = € 126.000,00**

(diconsi Euro centoventiseimila /00).

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

## 5. LOTTO N° 3 – Diritti di piena proprietà per 1/3 indiviso di un abitazione con terreni agricoli annessi in Comune di Atri (TE), Contrada XXXX.

### 5.1. Descrizione del Lotto n° 3.

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà per l'area <b>per la quota di 1/3</b> , in testa al sig. XXXX XXXX, nato a Pescara (PE) il --- Omissis ---.
<i>Dati Catastali:</i>	<p>Beni censiti:</p> <p>in Comune di Atri (TE) in presso il Catasto dei Fabbricati NCEU:  al Foglio di Mappa 107, particella 116 sub. 1 categoria A/2;  al Foglio di Mappa 107, particella 116 sub. 2 categoria C/6;</p> <p>in Comune di Atri (TE) in presso il Catasto dei Terreni NCT:  al Foglio di Mappa 107, particella 116, categoria ente urbano;  al Foglio di Mappa 107, particella 115, categoria modello 26;  al Foglio di Mappa 107, particella 13, categoria modello 26;  al Foglio di Mappa 107, particella 14, categoria modello 26;  al Foglio di Mappa 107, particella 19, categoria pascolo;  al Foglio di Mappa 107, particella 23, categoria modello 26;  al Foglio di Mappa 107, particella 69, categoria modello 26.</p>
<i>Descrizione Lotto:</i>	<p>Il bene oggetto di stima è un'abitazione isolata di due livelli, con annessa autorimessa e terreni agricoli circostanti in c.da XXXX di Atri (TE), zona collinare a circa 14 chilometri dalla costa adriatica.</p> <p>Trattasi di un antico fabbricato rurale, integralmente ristrutturato intorno all'anno 2000, in buone condizioni generali.</p> <p>Il fabbricato residenziale presenta la zona giorno al piano terra e un ampio portico ligneo dal quale, tramite una scala esterna, si accede al piano primo destinato a zona notte. Il locale autorimessa ha un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale.</p> <p>Tutta l'area attinente ai fabbricati si presenta quasi pianeggiante, mentre i terreni annessi, dislocati intorno presentano pendii variabili, sono dotati di olivi (circa 200 esemplari arborei di ridotta altezza). Il contesto è panoramico, rivolto verso sud, e caratterizzato dalla presenza dei caratteristici "calanchi" dei terreni argillosi, tipici del territorio di Atri.</p>

														
<i>Consistenze lorde:</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #e0ffff;">Immobile</th> <th style="background-color: #ffffe0;">Superficie [mq.]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazione</td> <td style="text-align: right;">179,00</td> </tr> <tr> <td>Portico e terrazzo (sup. virtuale)</td> <td style="text-align: right;">53,00</td> </tr> <tr> <td><b>Superficie catastale tot.</b></td> <td style="text-align: right;"><b>232,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Autorimessa</b></td> <td style="text-align: right;"><b>57,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Terreni annessi</b></td> <td style="text-align: right;"><b>69.653,00</b></td> </tr> </tbody> </table>	Immobile	Superficie [mq.]	Abitazione	179,00	Portico e terrazzo (sup. virtuale)	53,00	<b>Superficie catastale tot.</b>	<b>232,00</b>	<b>Autorimessa</b>	<b>57,00</b>	<b>Terreni annessi</b>	<b>69.653,00</b>	
Immobile	Superficie [mq.]													
Abitazione	179,00													
Portico e terrazzo (sup. virtuale)	53,00													
<b>Superficie catastale tot.</b>	<b>232,00</b>													
<b>Autorimessa</b>	<b>57,00</b>													
<b>Terreni annessi</b>	<b>69.653,00</b>													
<i>Altro:</i>	---													

## 5.2. Caratteristiche costruttive e di finiture Lotto n° 3.

<i>Str. verticali:</i>	Miste in muratura portante e cemento armato.
<i>Solai:</i>	Misti.
<i>Copertura:</i>	A falde con struttura in legno
<i>Pavimentazioni:</i>	In ceramica.
<i>Pareti interne:</i>	Intonacate.
<i>Pareti esterne:</i>	Intonacate
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre doppio vetro e persiane.
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno tamburato.
<i>Impianto elettrico:</i>	Presente.
<i>Impianto idrico:</i>	Presente.
<i>Impianto termico:</i>	Radiatori in alluminio.
<i>Altro:</i>	--
<i>Condizioni generali:</i>	Buone

### 5.3. Dati identificativi catastali Lotto n° 3.

I dati attuali sono:

*Comune di Atri (TE) In Catasto dei Fabbricati:*

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
107	116	2	cat. C/6	1	51 mq	Euro:68,48
107	116	1	cat. A/2	3	7,5 vani	Euro:522,91

I dati attuali sono:

*Comune di Atri (TE) In Catasto dei Terreni:*

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	in mq	
107	115		MODELLO 26			R.A. Euro:	R.A. Euro:	SEMIN ARBOR	16.414
								ULIVETO	9.515
								PASCOLO	57
107	13		MODELLO 26			R.A. Euro:	R.A. Euro:	SEMINATIVO	1.900
								VIGNETO	360
107	14		MODELLO 26			R.A. Euro:	R.A. Euro:	SEMINATIVO	1.559
								ULIVETO	191
107	19		PASCOLO	U	22 are 80 ca	R.D.Euro:1,06	R.A. Euro:0,59		2.280
107	23		MODELLO 26			R.A. Euro:	R.A. Euro:	SEMINATIVO	12.596
								ULIVETO	74
107	69		MODELLO 26			R.A. Euro:	R.A. Euro:	SEMINATIVO	15.944
								ULIVETO	227
								FRUTTETO	937
								PASCOLO	6.372
107	116		ente urbano					ente urbano	1.444

In testa a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
XXXX XXXX nato a PESCARA (PE) il --- Omissis ---.	xxxx	Proprieta'	1/3
XXXX xxx nata a BUSSI SUL TIRINO (PE) il 10/09/1951	xxxx	Proprieta'	1/3
XXXX xxx nato a PESCARA (PE) il 17/05/1985	xxxx	Proprieta'	1/3

### 5.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 3.

#### Lotto N° 3

Atri (TE) NCEU Fg. 107 p.lla 116 sub 1 – 2.

Atri (TE) NCT Fg. 107 p.lle 13 – 14 – 19 – 23 – 69 – 115.

Di proprietà :

- di XXXX XXXX, Pescara, --- Omissis --- per 1/3 proprietà;  
a lui pervenuti per successione apertasi il 07/03/2006 registrata a Pescara il 02/04/2008 den.  
97 vol. 74 trascritto a Teramo il 26/05/2008 al numero di RP 5401.

- Precedentemente di proprietà di XXXX xxxx, Castilenti, 27/03/1938; a lui pervenuti per compravendita del Notaio AMBROSINI del 14/07/1999 rep. 572 trascritto a Teramo il 20/07/1999 al numero di RP 5712.

## **5.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio del Lotto n° 3.**

Esiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio.

## **5.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 3.**

### **Formalità Pregiudizievoli :**

TE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1355 RG 5054 DEL 29/03/2010; atto di mutuo del Notaio ROZZI del 25/03/2010; atto di mutuo del Notaio ROZZI del 25/03/2010 rep. 219245/49722 con cui a garanzia della somma di € 320.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 640.000,00 in anni 14 mesi 11 giorni 24 a favore BCC – Cappelle Sul Tavo. - Colpisce il Lotto 3.

*Spese di cancellazione € 35,00*

\*\*\*\*\*

TE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2271 RG 16127 DEL 23/11/2018; atto di ipoteca legale della --- Omissis --- del 15/11/2018 rep. 402330 con cui a garanzia della somma di € 23.711,91 si iscrive ipoteca legale di € 47.423,82 a favore --- Omissis ---. - Colpisce il Lotto 3

*Spese di cancellazione € minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale*

*iscrizione + euro 94,00 tasse fisse.*

\*\*\*\*\*

TE - TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 6889 RG 9655 DEL 12/08/2020; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 14/07/2020 rep. 38 a favore Massa dei Creditori. Colpisce il Lotto 3

*Spese di cancellazione € 294,00*

Aggiornamento Conservatoria di Pescara e Teramo a tutto il 27/11/2020

## **5.7. Regolarità amministrativa dei beni del Lotto n° 3.**

**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:** Per i beni oggetto di stima sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 43/2001, in Variante per l'annesso rustico, fascicolo n° 8574.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** L'ufficio Tecnico Comunale di Atri (TE), ha fornito esclusivamente gli atti relativi alla variante di cui sopra, ma non il titolo edilizio relativo al fabbricato residenziale, rilasciato al Signor XXXX xxxx, il quale ha acquistato il complesso di

beni, fabbricato rustico e terreni annessi per compravendita a rogito del Notaio AMBROSINI del 14/07/1999 rep. 572.

**ABITABILITÀ O AGIBILITÀ:** Non reperita.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Le planimetrie catastali dei fabbricati sono conformi allo stato dei luoghi.

**ALTRO:** Non è stata reperita la certificazione energetica.

### **5.8. Disponibilità dell'immobile del Lotto n° 3.**

L'immobile, all'atto del sopralluogo era nella disponibilità dei comproprietari, i quali non hanno residenza presso lo stesso.

### **5.9. Destinazione urbanistica dei terreni del Lotto n° 3.**

Nel PRG del Comune di Atri (TE), secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, le i terreni al Foglio Catastale 107, particelle 13, 14, 19, 23, 69, 115 e 116, (cioè l'intero lotto 3), sono tutte ricomprese per interno nel "Parco Agricolo del biotopo dei calanchi di Atri" (art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione)

Inoltre le particelle 13, 14, 115 e 116 ricadono per l'intera loro superficie in "Zona Agricola normale" (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione);

Infine le sole particelle 19, 23 e 69 ricadono in parte in "Zona Agricola normale" (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione), e per la restante parte in "Zona Agricola di valore naturale ed ambientale" (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione).

### **5.10. Confini del Lotto n° 3.**

L'intera area, che comprende il fabbricato residenziale e i terreni circostanti, a costituire un unicum, confina con varie particelle catastali 20, 28, 24, 100, 104, 123, 86 ed altre.

### **5.11. Valutazione degli immobili Lotto n° 3.**

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva dei beni è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, basata sulla superficie commerciale dei beni.

Negli aspetti valutativi di seguito esposti, il sottoscritto ha esaminato anzitutto se la zona interessata alla valutazione sia o meno in fase dinamica. Operando per analogia occorre che i beni utili ai fini comparativi, appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito, simili a quello in esame e poi, mediante aggiunte e detrazioni, si è giunti a

compararli a quello in oggetto. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto, esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra esse si è notato il grado di finiture, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, la posizione rispetto ai cardini climatici, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei locali in relazione a quelle normali per la tipologia in esame, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le condizioni estrinseche, si è considerata la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, i collegamenti viari, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, i trasporti collettivi, ecc.

Esaminati tutti questi elementi si può affermare, in generale, che:

Trattasi di fabbricato residenziale con terreni agricoli del Comune di Atri (TE), le cui condizioni generali di manutenzione sono buone, in quanto l'immobile è stato integralmente ristrutturato intorno all'anno 2000.

Per tutti gli aspetti sopra esposti, ribadendo che i diritti del bene, valutati nel loro intero, verranno posti in vendita in quota e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il sottoscritto ritiene che sia opportuno, fornire una valutazione, determinata partendo dai prezzi medi rilevati da fonti ufficiali e da agenzie private, ma rapportati alla particolare situazione intrinseca ed estrinseca del cespite, sintetizzata dagli opportuni coefficienti di ragguglio:

Pertanto per il Lotto 3 si hanno le seguenti superfici reali e poi virtuali:

<b>Lotto n° 3</b>							
<b>descrizione</b>	superfici	Coefficienti di ragguglio				Coefficiente generale	Superficie virtuale
	mq	destinaz.	Qualità/ manutenz.	regolarità	funzion.		
Abitazione	232	1,00	0,94	0,95	0,94	0,84	194,75
Autorimessa	57	0,45	0,94	0,95	0,80	0,32	18,32
Aree annesse	69.653					1,00	69.653,00

Per cui dal prezzo medio desunto da fonti ufficiali si ha:

<b>descrizione</b>	superfici	Coefficiente generale	Superficie virtuale	Prezzo unitario (€/mq)	Valore	Arrotondato
	mq					
Abitazione	232	0,84	194,75	€ 750,00	€ 146.059,08	€ 146.100,00
Autorimessa	57	0,32	18,32	€ 750,00	€ 13.743,27	€ 13.700,00
Aree annesse	69.653	1,00	69.653,00	€ 1,10	€ 76.618,30	€ 76.600,00
<b>Totale</b>					€ 236.420,65	€ 236.400,00

Dunque il valore complessivo dei beni in Atri (TE) in C.da XXXX, abitazione e terreni annessi, è pari a € 236.400,00, dovendo tuttavia porre in vendita una quota indivisa di 1/3, si dovrà, oltre all'opportuno calcolo della quota corrispondente, applicare una ulteriore riduzione pari al 20%, per la ridotta vendibilità causata dal fatto che trattasi di quota indivisa.

Per cui sia ha:

	Coeff. corrispondente	valore totale immobile	Valore proporzionale corrispondente alla quota
<b>Quota di 1/3 dell'attivo fallimentare</b>	0,33	€ 236.400,00	<b>€ 78.400,00</b>

Riducendo ulteriormente del 20% poiché quota indivisa,

	Coeff. corrispondente	Valore proporzionale della quota	Valore finale della quota da porre in vendita	Valore finale della quota da porre in vendita (arrotondato)
<b>Riduzione in quanto quota non divisibile in natura</b>	0,80	€ 78.400,00	€ 63.040,00	<b>€ 63.000,00</b>

In conclusione il valore da porre in vendita per Lotto 3, costituito dalla quota indivisa di diritti 1/3 della piena proprietà, di un abitazione con terreni agricoli annessi in Comune di Atri (TE), alla Contrada XXXX.

Atri (TE) NCEU Fg. 107 p.la 116 sub 1 – 2.

Atri (TE) NCT Fg. 107 p.lle 13 – 14 – 19 – 23 – 69 – 115.

ha il valore di:

**€ 63.000,00** (diconsi Euro sessantatremila /00).

Pescara, li 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

## 5.12. Riepilogo per bando d'asta Lotto n° 3

### LOTTO N° 3

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/3 indivisa, di un abitazione con terreni agricoli annessi in Comune di Atri (TE), alla Contrada XXXX. Superfici, abitazione mq 179,00, portico mq 53,00, autorimessa 57,00, terreni annessi mq 69.650 circa.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Immobili siti nel Comune Atri (TE)  
Atri (TE) NCEU Fg. 107 p.lla 116 sub 1 – 2.  
Atri (TE) NCT Fg. 107 p.lle 13 – 14 – 19 – 23 – 69 – 115.

- **CONFINANTI:** L'intera area, che comprende il fabbricato residenziale e i terreni circostanti, a costituire un unicum, confina con le particelle catastali 20, 28, 24, 100, 104, 123, 86 ed altre.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n° 3 = € 63.000,00** (diconsi Euro sessantatremila/00).

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

### 5.13. Riepilogo commerciale per la pubblicità Lotto n° 3.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

FALLIMENTO	N° 28/2020R.F.
------------	----------------

Giudice Delegato:	Dott.ssa	<b>Domenica CAPEZZERA</b>
Curatore:	Avv.	<b>Piero TRIBUIANI</b>
Perito	Dott. Arch.	<b>Massimo DI MICHELE</b>

LOTTO N°	3	Prezzo base d'asta	€ 63.000,00	Soggetto ad I.V.A.	Si	No
----------	---	--------------------	-------------	--------------------	----	----

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ATRI	TE	C.DA XXXX	AGRICOLA

Zona:	Centrale	Semicentrale	Periferica	Isolata	X
-------	----------	--------------	------------	---------	---

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	Quota	1/3
Tipologia di immobile:	ABITAZIONE	Superf.	179 MQ
Pertinenze:	PORTICO E TERRAZZO (SUPERF. CATASTALE)	Superf.	53 MQ
Pertinenze:	AUTORIMESSA	Superf.	57 MQ
Pertinenze:	TERRENI AGRICOLI	Superf.	69.650 MQ
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	L'ABITAZIONE ISOLATA È DISPOSTA SU DUE LIVELLI, CON AMPIO PORTICATO, E TERRENO CIRCOSTANTE PANORAMICO, CON ULIVETO.		

#### RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

##### LOTTO N° 3

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/3 indivisa, di un abitazione con terreni agricoli annessi in Comune di Atri (TE), alla Contrada XXXX. Superfici, abitazione mq 179,00, portico mq 53,00, autorimessa 57,00, terreni annessi mq 69.650 circa.

**- PREZZO BASE D'ASTA Lotto n° 3 = € 63.000,00** (diconsi Euro sessantatremila/00).

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

## 6. RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

	descrizione	Valore
Lotto n° 1	Locale destinato a "laboratorio arti e mestieri" in Montesilvano (PE)	€ 325.300,00
Lotto n° 2	Appartamento in Montesilvano (PE)	€ 126.000,00
Lotto n° 3	Abitazione con terreni agricoli annessi in Atri (TE)- Quota di 1/3	€ 63.000,00
	Totale:	<b>€ 514.300,00</b>

## 7. ALLEGATI.

1. *Copia della nomina del perito stimatore;*
2. *Visure catastali;*
3. *Planimetrie catastali;*
4. *Documentazione urbanistica;*
5. *Certificazione della Conservatoria dei RR.II. di Pescara;*
6. *Atti di provenienza;*
7. *Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Atri (TE);*
8. *Dichiarazioni degli amministratori condominiali;*
9. *Documentazione fotografica.*

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, lì 10 marzo 2021

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE