

Tribunale Civile e Penale di Pescara
- Sezione Fallimentare -

Fallimento: “XXX S.r.l.” - n° 18/2014 R.F.

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i> Domenica CAPEZZERA
<i>Curatore:</i>	<i>Dott.</i> Paolo DI FEBO
<i>Perito</i>	<i>Dott. Arch.</i> Massimo DI MICHELE

- RELAZIONE PERITALE n° 2 -
STIMA BENI IMMOBILI (LOTTI N. 4 E N. 5)

Sommario

Capitolo	Pag.
1. Premessa.....	2
2. LOTTO N° 4 – Appartamento al piano 1° e autorimessa.	3
2.1. Descrizione	3
2.2. Caratteristiche costruttive.	4
2.3. Dati identificativi catastali	4
2.4. Titolo di proprietà	4
2.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	5
2.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria dei RR.II. e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	5
2.7. Destinazione urbanistica delle aree.	6
2.8. Regolarità amministrativa.	6
2.9. Disponibilità dei beni.	6
2.10. Oneri condominiali.	6
2.11. Confini dell'immobile	6
2.12. Valutazione degli immobili	7
2.13. Bozza per decreto di trasferimento.	9
2.14. Riepilogo per bando d'asta	9
3. LOTTO N° 5 – Appartamento al piano secondo e autorimessa.	12
3.1. Descrizione	12
3.2. Caratteristiche costruttive.	13
3.3. Dati identificativi catastali	13
3.4. Titolo di proprietà	13
3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	14
3.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria dei RR.II. e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	14
3.7. Destinazione urbanistica delle aree.	15
3.8. Regolarità amministrativa.	15
3.9. Disponibilità dei beni.	15
3.10. Oneri condominiali.	15
3.11. Confini dell'immobile	15
3.12. Valutazione degli immobili	16
3.13. Bozza per decreto di trasferimento.	18
3.14. Riepilogo per bando d'asta	19
4. Allegati.....	20

1. Premessa

Il Curatore Fallimento n° **18/2014** R.F. presso il Tribunale di Pescara, Dott. Paolo DI FEBBO, in data 12 gennaio 2021 nominava, a mezzo mail, il sottoscritto Dott. Arch. Massimo DI MICHELE, *iscritto all'Albo Provinciale degli Architetti di Pescara al n° 808, ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Pescara con il n° 1422, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085.378190, cell. 339.2976877, C.F. DMC MSM 62T25 A120F, P.IVA 01595570688, e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. massimo.dimichele@archiworldpec.it*, quale stimatore degli **ulteriori beni Immobili**, acquisiti al Fallimento n° 18/2014 R.F. della società "**XXX S.r.l.**" con sede legale in XXXXXXXX (PE) alla XXXX n° 101 - P. IVA XXXX.

Allo stato attuale il compendio immobiliare si compone di complessivi 5 Lotti, dei quali i Lotti 1, 2 e 3, già stimati nella precedente relazione del 25 settembre 2014

Più precisamente :

Lotto n° 1: *Appartamento, al piano terra con giardino in quota e annesso posto auto scoperto in Comune di Montesilvano (PE) via XXX n° XXX, in NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 10 e sub. 27;*

Lotto n° 2: *Appartamento, al piano terra con giardino in quota e annesso posto auto scoperto in Comune di Montesilvano (PE) via XXX n° XXX, in NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 7 e sub. 28;*

Lotto n° 3: *Terreno agricolo, in forte pendio con conifere, retrostante il fabbricato di cui ai lotti precedenti, in Comune di Montesilvano (PE), in NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2297 sub. 1 (ente urbano), ed in NCT sempre al Foglio di Mappa 10, particella 17.*

Mentre oggetto della presente relazione sono i Lotti 4 e 5, i quali sono costituiti da beni acquisiti successivamente all'attivo della procedura, in quanto soggetti a procedura di revocatoria, e che sono così identificati:

- **Lotto n° 4:** *Appartamento al piano primo con ripostiglio e autorimessa al piano seminterrato in Comune di Montesilvano (PE) via XXX n° 101, in NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 13 e sub. 17;*

- **Lotto n° 5:** *Appartamento al piano secondo (sottotetto) con ripostiglio e autorimessa al piano seminterrato in Comune di Montesilvano (PE) via XXX n° 101, in NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 14 e sub. 21;*

2. LOTTO N° 4 – Appartamento al piano 1° e autorimessa.

2.1. Descrizione

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà, per l'intera quota di 1/1, attualmente nell'attivo fallimentare della società "XXX S.r.l." con sede in Montesilvano (PE) alla Via XXX n° 101, part. IVA XXX, ad essa così pervenuti per sentenza di nullità del Tribunale di Pescara del 21/06/2018 rep. 1204 annotato il 05/07/2019 al numero di RP 1593. (In precedenza in testa a XXX XXXnata a Notaresco (TE) il 13/10/1963 c.f.)														
<i>Dati Catastali:</i>	In NCEU Comune di Montesilvano (PE), al Foglio di Mappa 10 , particella 2296 sub. 13 , cat. A/2, 4,5 vani, rendita € 383,47 (appartamento con ripostiglio al piano s1); e particella 2296 sub. 17 , cat. C/6, 35 mq, rendita € 99,42 (autorimessa al piano s1);														
<i>Confinanti:</i>	L'appartamento distinto al sub. 13, posto al piano 1°, confina con distacchi su tre lati, e con sub. 12 e parte condominiale sub. 5. Il ripostiglio, al piano s1 annesso all'appartamento, confina con sub. 21 e con parti comuni sub. 3, 5 e 6. L'autorimessa distinta al sub. 17, posta al piano s1, confina con sub. 7, 18 e 30.														
<i>Descrizione Lotto:</i>	<p>Il lotto si compone di appartamento al piano 1°, con ripostiglio e autorimessa posti al piano seminterrato, ubicati all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio Belvedere" in Comune di Montesilvano (PE), precisamente nella C.da XXX n° 101.</p> <p>L'appartamento, posto in zona collinare, è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, due camere e doppi servizi, ed è dotato di tre affacci e tre balconi dei quali uno con ampia vista mare. Si compone altresì di un ripostiglio al piano seminterrato.</p> <p>Il grado generale delle finiture è buono e il livello di manutenzione è sufficiente, anche in considerazione del fatto che alla data del sopralluogo (11 febbraio 2021) l'immobile era occupato da terzi in forza di contratto di comodato d'uso.</p>														
<i>Consistenze:</i>	<table border="1"> <tr> <td>Appartamento</td> <td>mq</td> <td>80,00</td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td>mq</td> <td>52,00</td> </tr> <tr> <td>Ripostiglio</td> <td>mq</td> <td>9,00</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa</td> <td>mq</td> <td>41,00</td> </tr> </table>			Appartamento	mq	80,00	Balconi	mq	52,00	Ripostiglio	mq	9,00	Autorimessa	mq	41,00
Appartamento	mq	80,00													
Balconi	mq	52,00													
Ripostiglio	mq	9,00													
Autorimessa	mq	41,00													
<i>Altro:</i>	--														



Foto n° 1 – Esterno del fabbricato condominiale.



Foto n° 2 – Interno dell'appartamento (Lotto n° 4)

2.2. Caratteristiche costruttive.

Desunte dal sopralluogo e ove non visibili dalle relazioni tecniche progettuali.

<i>Str. verticali:</i>	cemento armato.
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Copertura:</i>	a falde ventilate in cemento armato
<i>Manto di copertura:</i>	laterizio.
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco fratazzato tinteggiato.
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica nella zona giorno e parquet nella zona notte.
<i>Infissi interni:</i>	in legno con doppio vetro termico.
<i>Infissi esterni:</i>	avvolgibili in PVC
<i>Impianto elettrico:</i>	presente.
<i>Impianto idrico:</i>	presente.
<i>Impianto termico:</i>	autonomo con radiatori.
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono.
<i>Condizioni generali:</i>	buone.

2.3. Dati identificativi catastali

Comune di Montesilvano (PE) In Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
10	2296	13	A/2	4,5 VANI	91 MQ	€ 383,47
10	2296	17	C/6	35 MQ	41 MQ	€ 99,42

2.4. Titolo di proprietà

Lotto 4

Montesilvano fg 10 p.IIa 2296 sub 13 – 17

Di proprietà :

- di XXX Srl con sede Montesilvano (PE) per 1/1 proprietà; ad essa così pervenuti per sentenza di nullità del Tribunale di Pescara del 21/06/2018 rep. 1204 annotato il 05/07/2019 al numero di RP 1593.
- Precedentemente di proprietà di XXX XXX, Notaresco, 13/10/1963; a lei pervenuti per compravendita del Notaio GIOFFRÈ del 25/06/2012 rep. 8171 trascritto a Pescara il 09/07/2012, al numero di RP 6967.
- Precedentemente di proprietà di XXX; ad essa per edificazione su area pervenuta per compravendita del Notaio GIOFFRÈ del 07/04/2008 rep. 78453 trascritto a Pescara il 10/04/2008 al numero di RP 3815.
- Precedentemente di proprietà di XXX XXX, Pescara, 21/04/1963; a lui per donazione del Notaio PAONI SACCONI del 20/09/1982 rep. 56191 trascritto a Pescara il 01/10/1982 al numero di RP 5894.
- Precedentemente di proprietà di XXX XXX, Torremaggiore, 10/08/1921; XXX, Pescara, 03/06/1926; a loro per atto precedente il ventennio.

2.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Esiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

2.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria dei RR.II. e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.

Formalità Pregiudizievoli :

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1163 RG 6038 DEL 10/04/2008; atto di mutuo del Notaio Giofrè del 07/04/2008 rep. 78454 a favore Banca delle Marche; frazionato in quota per atto dello stesso Notaio del 08/06/2012 rep. 81675 annotato il 10/07/2012 al numero di RP 1176.

Colpisce entrambi i Lotti 4 e 5.

Spese di cancellazione € 35,00 a Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 9074 RG 13509 DEL 03/11/2016; domanda giudiziale di dichiarazione di nullità atti del Tribunale di Pescara del 24/10/2016 rep. 12758 a favore

Colpisce Lotto 4.

Formalità non cancellabile con vendita all'asta

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 9395 RG 13942 DEL 11/11/2016; domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pescara del 24/10/2016 rep 12758 a favore

Colpisce Lotto 4.

Formalità non cancellabile con vendita all'asta

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 13267 RG 18899 DEL 30/12/2019; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 18/02/2014 rep 209 a favore di

Colpisce entrambi i Lotti 4 e 5.

Spese di cancellazione € 294,00 a Lotto

Aggiornamento Conservatoria di Pescara a tutto il 16/06/2021

2.7. Destinazione urbanistica delle aree.

Non vi sono aree.

2.8. Regolarità amministrativa.

CONCESSIONI EDILIZIE: Il complesso immobiliare, è stato costruito in base a vari atti concessori, e il presente lotto ricade all'interno della palazzina "B", si ha:

- Permesso di Costruire n° 044056 del 08/08/2006;
- Permesso di Costruire n° 19043 del 26/03/2008;
- DIA n° 76725 del 18/12/2008;
- DIA n° 25381 del 13/04/2010;

CONFORMITÀ URBANISTICA: non risultano esservi parti abusive nell'unità immobiliare costituente il lotto.

AGIBILITÀ: Non rilasciata. Presso l'Ufficio tecnico Comunale, è stata rinvenuta una richiesta di certificato di agibilità del 09/02/2012 al prot. 0011137/A, tuttavia non è stato reperito un certificato di agibilità.

REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO: Le planimetrie catastali sono conformi allo stato allo stato dei luoghi.

2.9. Disponibilità dei beni.

I beni all'atto del sopralluogo erano utilizzati da terzi, i quali hanno dichiarato di detenere l'appartamento in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito non prodotto alla curatela.

Vedere verbale di sopralluogo allegato.

2.10. Oneri condominiali.

Il sottoscritto ha inoltrato due istanze scritte, oltre a vari contatti telefonici all'amministratore pro tempore, sig. XXX, del condominio "Belvedere" di Via XXX 101, al fine di ottenere indicazioni relative ad eventuali insoluti a carico degli immobili, senza tuttavia ottenere alcuna risposta.

2.11. Confini dell'immobile

L'appartamento confina con appartamento sub. 12, con spazio comune sub. 5, e con distacchi su tre lati.

2.12. Valutazione degli immobili

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 :

l'appartamento, di recente costruzione, è ubicato in Comune di Montesilvano (PE), precisamente alla Via XXX, in zona collinare semicentrale con ampio balcone vista mare. È dotato di un ripostiglio al piano seminterrato oltre all'autorimessa.

In virtù di tutti gli aspetti che caratterizzano i beni, opportunamente rettificati mediante degli specifici coefficienti correttivi, si hanno i seguenti valori:

Lotto n° 4 - Beni in Comune di Montesilvano (PE), NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 13 e 17.

descrizione	superfici	Coefficienti di ragguglio				Coefficiente generale
	mq	destinaz.	Qualità/ manutenz.	regolarità	funzion.	
Appartamento-sub. 13	80,00	1,00	0,97	0,98	0,98	0,93
Balconi - sub. 13	52,00	0,30	0,97	0,98	0,98	0,28
Ripostiglio - sub. 13	9,00	0,45	0,97	0,98	0,60	0,26
Autorimessa - sub. 17	41,00	0,50	0,97	0,98	0,98	0,47

descrizione	superfici	Coefficiente generale	Superficie virtuale	Prezzo unitario (€/mq)	Valore	Arrotondato
	mq					
Appartamento-sub. 13	80,00	0,93	74,53	€ 1.200,00	€ 89.432,45	€ 89.400,00
Balconi - sub. 13	52,00	0,28	14,53	€ 1.200,00	€ 17.439,33	€ 17.400,00
Ripostiglio - sub. 13	9,00	0,26	2,31	€ 1.200,00	€ 2.771,95	€ 2.800,00
Autorimessa - sub. 17	41,00	0,47	19,10	€ 1.200,00	€ 22.917,06	€ 22.900,00
Lotto n° 4 Totale					€ 132.500,00	

Pertanto il valore del Lotto n° 4 è pari ad € 132.500,00
(diconsi Euro centotrentaduemila cinquecento /00).

Gli immobili sono soggetti ad IVA.

Pescara, lì 25 novembre 2021.

il Perito

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE




2.13. Bozza per decreto di trasferimento.

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

LOTTO N° 4

Il lotto è costituito da diritti di piena proprietà per 1/1 di appartamento, con autorimessa, ubicato in Comune di Montesilvano (PE), in C.da XXX n° 101, all'interno del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Condominio Belvedere" superfici: Appartamento mq 80,00; Balcone mq 52,00; Ripostiglio al Piano S1 mq 9.00, autorimessa mq 41,00.

I beni **sono per la quota di 1/1 di piena proprietà** della fallita XXX Srl.

2.14. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N° 4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su appartamento, con autorimessa, ubicato in Comune di Montesilvano (PE), in C.da XXX n° 101, all'interno del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Condominio Belvedere" superfici: Appartamento mq 80,00; Balcone mq 52,00; Ripostiglio Piano S1 mq 9.00, autorimessa mq 41,00.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara in NCEU, Comune di Montesilvano (PE), al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 13 cat. A/10 e sub. 17 cat. C/6.

- **CONFINANTI:** L'appartamento confina con appartamento sub. 12, con spazio comune sub. 5, e con distacchi su tre lati.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 132.500,00**
(diconsi Euro centotrentaduemila cinquecento /00).

Pescara, lì 25 novembre 2021.

il Perito

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE



Massimo Di Michele

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N° 4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su appartamento, con autorimessa, ubicato in Comune di Montesilvano (PE), in C.da XXX n° 101, all'interno del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Condominio Belvedere" superfici: Appartamento mq 80,00; Balcone mq 52,00; Ripostiglio Piano S1 mq 9.00, autorimessa mq 41,00.

- PREZZO BASE D'ASTA: € 132.500,00
(diconsi Euro centotrentaduemila cinquecento /00).

3. LOTTO N° 5 – Appartamento al piano secondo e autorimessa.

3.1. Descrizione

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà, per l'intera quota di 1/1, attualmente nell'attivo fallimentare della società "XXX S.r.l." con sede in Montesilvano (PE) alla Via XXX n° 101, part. IVA XXX, ad essa così pervenuti per sentenza di nullità del Tribunale di Pescara del 21/06/2018 rep. 1204 annotato il 05/07/2019 al numero di RP 1593. (In precedenza in testa a XXX XXX nato a Pescara il 28/12/1967 c.f. xxx,														
<i>Dati Catastali:</i>	In NCEU Comune di Montesilvano (PE), al Foglio di Mappa 10 , particella 2296 sub. 14 , cat. A/2, 5 vani, rendita € 426,08 (appartamento piano 2, con ripostiglio al piano s1); e particella 2296 sub. 21 , cat. C/6, 17 mq, rendita € 48,29 (autorimessa al piano s1);														
<i>Confinanti:</i>	L'appartamento distinto al sub. 14, posto al piano 2°, confina con distacchi su tre lati, e con sub. 15 e parte condominale sub. 5. Il ripostiglio, al piano s1 annesso all'appartamento, confina con sub. 12 e sub. 15 e con parte comune sub. 6. L'autorimessa distinta al sub. 21, posta al piano s1, confina con sub. 13 e 22 e con parte comune sub. 6.														
<i>Descrizione Lotto:</i>	Il lotto si compone di appartamento al piano 2° sottotetto, con ripostiglio e autorimessa posti al piano seminterrato, ubicati all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio Belvedere" in Comune di Montesilvano (PE), precisamente nella C.da XXX n° 101. L'appartamento mansardato, posto in zona collinare, è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, ed è dotato di tre affacci e tre balconi dei quali uno con ampia vista mare. Si compone altresì di un ripostiglio al piano seminterrato. Il grado generale delle finiture è buono e il livello di manutenzione è sufficiente.														
<i>Consistenze:</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Appartamento</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">mq</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">94,00</td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: right;">27,00</td> </tr> <tr> <td>Ripostiglio</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: right;">5,50</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: right;">19,00</td> </tr> </table> <p>L'altezza interna dell'appartamento è variabile tra m. 3,20 e 1,60.</p>			Appartamento	mq	94,00	Balconi	mq	27,00	Ripostiglio	mq	5,50	Autorimessa	mq	19,00
Appartamento	mq	94,00													
Balconi	mq	27,00													
Ripostiglio	mq	5,50													
Autorimessa	mq	19,00													
<i>Altro:</i>	--														



Foto n° 3 – Esterno del fabbricato condominiale.



Foto n° 4 – Interno dell'appartamento (Lotto n° 5).

3.2. Caratteristiche costruttive.

Desunte dal sopralluogo e ove non visibili dalle relazioni tecniche progettuali.

<i>Str. verticali:</i>	cemento armato.
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Copertura:</i>	a falde ventilate in cemento armato
<i>Manto di copertura:</i>	laterizio.
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco fratazzato tinteggiato.
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Infissi interni:</i>	in legno con doppio vetro termico.
<i>Infissi esterni:</i>	avvolgibili in PVC
<i>Impianto elettrico:</i>	presente.
<i>Impianto idrico:</i>	presente.
<i>Impianto termico:</i>	autonomo con radiatori.
<i>Altri impianti:</i>	TV, telefono, videocitofono.
<i>Condizioni generali:</i>	buone.

3.3. Dati identificativi catastali

Comune di Montesilvano (PE) In Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
10	2296	14	A/2	5 VANI	103 MQ	€ 426,08
10	2296	21	C/6	17 MQ	19 MQ	€ 99,42

3.4. Titolo di proprietà

LOTTO 5 - MONTESILVANO FG 10 P.LLA 2296 SUB 14 – 21

Di proprietà :

- di XXX Srl con sede Montesilvano (PE) per 1/1 proprietà; ad essa così pervenuti per sentenza di nullità del Tribunale di Pescara del 21/06/2018 rep. 1204 annotato il 05/07/2019 al numero di RP 1592.

- Precedentemente di proprietà di XXX XXX, Pescara, 28/12/1967; a lui pervenuti per compravendita del Notaio GIOFFRÈ del 25/06/2012 rep. 8171 trascritto a Pescara il 09/07/2012 al numero di RP 6968;
- Precedentemente di proprietà di XXX; ad essa per edificazione su area pervenuta per compravendita del Notaio GIOFFRÈ del 07/04/2008 rep. 78453 trascritto a Pescara il 10/04/2008 al numero di RP 3815.
- Precedentemente di proprietà di XXXXXX, Pescara, 21/04/1963; a lui per donazione del Notaio PAONI SACCONI del 20/09/1982 rep. 56191 trascritto a Pescara il 01/10/1982 al numero di RP 5894.
- Precedentemente di proprietà di XXXXXX, Torremaggiore, 10/08/1921; XXX, Pescara, 03/06/1926; a loro per atto precedente il ventennio.

3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

3.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria dei RR.II. e Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.

Formalità Pregiudizievoli :

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1163 RG 6038 DEL 10/04/2008; atto di mutuo del Notaio Gioffrè del 07/04/2008 rep. 78454 a favore Banca delle Marche; frazionato in quota per atto dello stesso Notaio del 08/06/2012 rep. 81675 annotato il 10/07/2012 al numero di RP 1176.

Colpisce entrambi i Lotti 4 e 5.

Spese di cancellazione € 35,00 a Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 9075 RG 13510 DEL 03/11/2016; domanda giudiziale di dichiarazione di nullità atti del Tribunale di Pescara del 24/10/2016 rep. 12758 a favore

Colpisce Lotto 5

Formalità non cancellabile con vendita all'asta

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 9396 RG 13943 DEL 11/11/2016; domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pescara del 24/10/2016 rep 12758 a favore Colpisce Lotto 5

Formalità non cancellabile con vendita all'asta

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 13267 RG 18899 DEL 30/12/2019; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 18/02/2014 rep 209 a favore di

Colpisce entrambi i Lotti 4 e 5

Spese di cancellazione € 294,00 a Lotto

Aggiornamento Conservatoria di Pescara a tutto il 16/06/2021

3.7. Destinazione urbanistica delle aree.

Non vi sono aree.

3.8. Regolarità amministrativa.

CONCESSIONI EDILIZIE: Il complesso immobiliare, è stato costruito in base a vari atti concessori, e il presente lotto ricade all'interno della palazzina "B", si ha:

- Permesso di Costruire n° 044056 del 08/08/2006;
- Permesso di Costruire n° 19043 del 26/03/2008;
- DIA n° 76725 del 18/12/2008;
- DIA n° 25381 del 13/04/2010;

CONFORMITÀ URBANISTICA: dal sopralluogo, sono emerse alcune lievi difformità nella partizione interna dell'appartamento, più precisamente l'eliminazione di un ripostiglio in prossimità dell'ingresso, e l'ampliamento del bagno a danno di una camera. Si precisa quindi che le stesse irregolarità sono sanabili in via ordinaria presso i competenti uffici comunali.

AGIBILITÀ: Non rilasciata. Presso l'Ufficio tecnico Comunale, è stata rinvenuta una richiesta di certificato di agibilità del 09/02/2012 al prot. 0011137/A, tuttavia non è stato reperito un certificato di agibilità.

REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO: Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi relativamente alle sole consistenze, tuttavia sono assenti le lievi difformità, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale.

3.9. Disponibilità dei beni.

I beni all'atto del sopralluogo erano nella disponibilità dal sig. xxx XXX, titolare dei beni prima dell'atto di revocatoria.

3.10. Oneri condominiali.

Il sottoscritto ha inoltrato due istanze scritte, oltre a vari contatti telefonici all'amministratore pro tempore, sig. XXX, del condominio "Belvedere" di Via XXX 101, al fine di ottenere indicazioni relative ad eventuali insoluti a carico degli immobili, senza tuttavia ottenere alcuna risposta.

3.11. Confini dell'immobile

L'appartamento distinto al sub. 14, posto al piano 2°, confina con distacchi su tre lati, e con sub. 15 e parte condominiale sub. 5.

Il ripostiglio, al piano s1 annesso all'appartamento, confina con sub. 12 e sub. 15 e con parte comune sub. 6.

L'autorimessa distinta al sub. 21, posta al piano s1, confina con sub. 13 e 22 e con parte comune sub. 6.

3.12. Valutazione degli immobili

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 :

l'appartamento, di recente costruzione, è ubicato in Comune di Montesilvano (PE), precisamente alla Via XXX, in zona collinare semicentrale con ampio balcone vista mare. È dotato di un ripostiglio al piano seminterrato oltre all'autorimessa.

In virtù di tutti gli aspetti che caratterizzano i beni, opportunamente rettificati mediante degli specifici coefficienti correttivi, si hanno i seguenti valori:

Lotto n° 5 - Beni in Comune di Montesilvano (PE), NCEU al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 14 e 21.

descrizione	superfici	Coefficienti di ragguaglio				Coefficiente generale
	mq	destinaz.	Qualità/ manutenz.	regolarità	funzion.	
Appartamento - sub. 14	94,00	1,00	0,97	0,94	0,96	0,88
Balconi - sub. 14	27,00	0,30	0,97	0,98	0,98	0,28
Ripostiglio - sub. 14	5,50	0,45	0,97	0,98	0,60	0,26
Autorimessa - sub. 21	19,00	0,50	0,97	0,98	0,99	0,47

descrizione	superfici	Coefficiente generale	Superficie virtuale	Prezzo unitario (€/mq)	Valore	Arrotondato
	mq					
Appartamento - sub. 14	94,00	0,88	82,28	€ 1.200,00	€ 98.737,00	€ 98.700,00
Balconi - sub. 14	27,00	0,28	7,55	€ 1.200,00	€ 9.055,04	€ 9.100,00
Ripostiglio - sub. 14	5,50	0,26	1,41	€ 1.200,00	€ 1.693,97	€ 1.700,00
Autorimessa - sub. 21	19,00	0,47	8,94	€ 1.200,00	€ 10.728,47	€ 10.700,00
Lotto n° 5 Totale					€ 109.500,00	

Pertanto il valore del Lotto n° 5 è pari ad € 109.500,00

(diconsi Euro centonovemila cinquecento /00).
Gli immobili sono soggetti ad IVA.

Pescara, li 25 novembre 2021.

il Perito

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE




3.13. Bozza per decreto di trasferimento.

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

LOTTO N° 5

Il lotto è costituito da diritti di piena proprietà per 1/1 di appartamento, con autorimessa, ubicato in Comune di Montesilvano (PE), in C.da XXX n° 101, all'interno del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Condominio Belvedere" superfici: Appartamento piano 2° mq 94,00; Balconi mq 27,00; Ripostiglio Piano S1 mq 5,50, autorimessa mq 19,00.

I beni **sono per la quota di 1/1 di piena proprietà** della fallita XXX Srl.

3.14. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N° 5

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su appartamento, con autorimessa, ubicato in Comune di Montesilvano (PE), in C.da XXX n° 101, all'interno del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Condominio Belvedere" superfici: Appartamento mq 94,00; Balcone mq 27,00; Ripostiglio Piano S1 mq 5,50, autorimessa mq 19,00.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara in NCEU, Comune di Montesilvano (PE), al Foglio di Mappa 10, particella 2296 sub. 14 cat. A/10 e sub. 21 cat. C/6.

- **CONFINANTI:** L'appartamento distinto al sub. 14, posto al piano 2°, confina con distacchi su tre lati, e con sub. 15 e parte condominale sub. 5.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 109.500,00**
(diconsi Euro centonovemila cinquecento /00).

Pescara, lì 25 novembre 2021.

4. Allegati.

1. *Copia della nomina dello stimatore;*
2. *Visure e planimetrie catastali;*
3. *Copia delle autorizzazioni urbanistiche;*
4. *Copia del verbale di sopralluogo;*
5. *Documentazioni/istanze varie.*
6. *Copia della Certificazione storica ventennale della Conservatoria dei RR.II. di Pescara;*
7. *Documentazione fotografica.*

Pescara, lì 25 novembre 2021

il Perito

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE


