
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Giuliani Gianfranco, nel Fallimento 38/2013 - *** ** ** ** ***** - **
***** e C. s.n.c.

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Campli (TE) - Frazione Floriano	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torano Nuovo (TE) - Contrada Colle Forca	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Campli (TE) - Località Cesenà.....	4
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11	4
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11	4
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11	4
Lotto 1	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Lotto 2	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Stato di occupazione	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Lotto 3	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Lotto 4	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Condizioni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	16

Lotto 5	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Condizioni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 6	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	22
Condizioni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Lotto 4	26
Lotto 5	26
Lotto 6	26

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email geom.giuliani@tin.it, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 3290512983, è stato nominato C.T.U. nel fallimento in epigrafe.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Campli (TE) - Frazione Floriano
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torano Nuovo (TE) - Contrada Colle Forca
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campli (TE) - Località Cesenà
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CAMPLI (TE) - FRAZIONE FLORIANO

Fabbricato da cielo a terra sito in comune di Campli, frazione Floriano, composto da un piano terra adibito a laboratorio, servizi igienici, uffici, spaccio aziendale, hall e un piano primo adibito a laboratorio, uffici, servizi igienici ed appartamento.

Il fabbricato gode di area scoperta di pertinenza pavimentata con conglomerato bituminoso adibito a parcheggi e movimentazioni merci.

Sono annessi al predetto fabbricato un terreno incolto di forma pressoché trapezoidale, della superficie catastale di mq 1.430 (particella 215 del foglio 6) e un frustolo di terreno della superficie di mq 60 (particella 225 del foglio 3).

Si rappresenta che il terreno di cui alla particella 225 del foglio 3 è attualmente adibita a strada e che la stessa dovrebbe essere oggetto di cessione al Comune di Campli, come da atto di vendita trascritto in data 9/07/2004, al n° 8481 di formalità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORANO NUOVO (TE) - CONTRADA COLLE FORCA

Apprezzamento di terreno sito in comune di Torano Nuovo, della consistenza catastale di mq 3.880.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ CESENÀ

Apprezzamento di terreno sito in comune di Campli, località Cesenà, della consistenza catastale di mq 3.880, in parte edificabili ed in parte di natura agricola.

I terreni, nel loro complesso compongono più corpi di forme irregolari.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA CAPANNA N° 11

Appartamento di civile abitazione al piano secondo di palazzina sita in comune di Tortoreto, Via Capanna, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera, ripostiglio, bagno e n° 2 balconi a livello. E' annesso all'appartamento un'area esterna al piano terra.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA CAPANNA N° 11

Appartamento di civile abitazione al piano secondo di palazzina sita in comune di Tortoreto, Via Capanna, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera, ripostiglio, bagno e balcone a livello. E' annesso all'appartamento un'area esterna al piano terra.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA CAPANNA N° 11

Appartamento di civile abitazione al piano terzo (sottotetto) di palazzina sita in comune di Tortoreto, Via Capanna, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera, locale di sgombero, bagno. E' annesso all'appartamento un'area esterna al piano terra.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Campli (TE) - Frazione Floriano

TITOLARITÀ

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

- **** ** ** ** ***** - ** ***** e C. s.n.c. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

Via Paterno - Frazione Sant'Onofrio

***** - Campli (TE)

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

- **** ** ** ** ***** - ** ***** e C. s.n.c. (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società "**** ** ** ** ***** - ** ***** e C. s.n.c.", con sede legale in comune di Campli, Frazione Sant'Onofrio, partita I.V.A. *****.

Gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 231, subb. 1 e 2 (e annessa area di pertinenza distinta al Catasto Terreni al foglio 6, particella 231) ed il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 3, particella 225, sono pervenuti alla società fallita in forza di:

- atto di compravendita a rog. del Segr. Comunale di Campli del 26/06/2004, trascritto in data 09/07/2004, al n° 8481 di formalità. Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato che nell'area oggetto di vendita sarà utilizzata esclusivamente per attività conformi con quelle previste dal P.R.G. per la zona industriale e gli interventi dovranno essere ultimati entro i termini fissati dalla concessione edilizia. L'inosservanza dei termini suddetti determina la decadenza dall' assegnazione dell'area. L'acquirente si impegnava a cedere gratuitamente le aree eventualmente necessarie per la realizzazione di strade di accesso ai lotti che si formeranno in seguito alle successive assegnazioni e a versare gli oneri relativi alla Legge 28/1/77, n° 10.

L'alienazione a qualsiasi titolo delle aree o degli immobili costruiti in regime del presente atto o la sola locazione degli immobili può avvenire solo in favore dei soggetti che si impegnino a praticarvi destinazioni

d'uso conformi con quelle previste dal P.R.G. per la zona industriale.

In caso di alienazione delle aree dovrà esserne data comunicazione al comune di Campli al quale è concesso il diritto di prelazione. In caso di locazione degli immobili dovrà essere acquisito il consenso da parte del comune di Campli.

- atto di mutamento di denominazione sociale a rog. Not. B. Ciampini del 22/09/2004, rep. 208986, trascritto in data 29/09/2004, al n° 11611.

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società "**** ** ** ** ***** - ** ***** e C. s.n.c.", con sede legale in comune di Campli, Frazione Sant'Onofrio, partita I.V.A. *****.

Gli immobili distinti al Catasto Terreni al foglio 6, particella 225, sono pervenuti alla società fallita in forza di:

- atto di vendita a rog. Not. B. Ciampini del 22/09/2004, rep. 208986, trascritto in data 11/07/2006, al n° 7677;

- atto di mutamento di denominazione sociale a rog. Not. B. Ciampini del 07/07/2006, rep. 220303, trascritto in data 29/09/2004, al n° 11611.

CONFINI

Gli immobili confinano con proprietà C.M.T. S.R.L. (particelle 223 e 225 del foglio 6), proprietà ***** ***** (particella 212 del foglio 6), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Laboratorio	520,00 mq	540,00 mq	0,70	378,00 mq	4,00 m	terra
Uffici - hall - servizi - scalinata	175,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	3,32 m	terra
Laboratorio	590,00 mq	615,00 mq	0,70	430,50 mq	3,42 m	primo
Appartamento	105,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,50 m	primo
Totale superficie convenzionale:				1123,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1123,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze sopra riportate sono da intendersi quali indicative.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	231	1		D7				9646	T-1	
	6	231	2		A2		6 vani		278,89	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	225				relit strad		00 00 60				
6	215				Seminativo arborato irriguo	1	00 14 03	7,61	7,25		

La superficie catastale dell'area di pertinenza del fabbricato, tra coperta e scoperta, è di mq 2.940.

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, l'incidenza del valore commerciale dei terreni di cui alle particelle 215 (del foglio 6, di mq 1.403) e 225 (del foglio 3, di mq 60), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Gli immobili sono soggetti ad I.V.A.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato

Struttura portante: prefabbricata.
Pavimentazione interna: parquet, ceramica, del tipo industriale.
Infissi interni: in legno.
Infissi esterni: metallici.
Impianto elettrico, idrico, termico: a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
Gli immobili sono soggetti a contratto di locazione di immobile ed attrezzatura a favore della società "*** **** S.r.l." con sede in Campli, partita I.V.A. *****, registrato in data 28/01/2013, al n° 305, serie IIIA, con canone complessivo annuo di € 14.400,00, dalla data del 1/09/2012, al 31/08/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 22/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 14/09/2005
Reg. gen. 15067 - Reg. part. 2946
Quota: 1/1
Importo: € 202.140,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della ARTIGIANCASSA - CASSA PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE S.P.A., con sede in Roma.
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 29/09/2006
Reg. gen. 18701 - Reg. part. 5226
Quota: 1/1
Importo: € 137.640,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della ARTIGIANCASSA - CASSA PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE S.P.A., con sede in Roma.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11510 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/09/2012
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1642
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Teramo.

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973
Iscritto a Teramo il 20/06/2013
Reg. gen. 8052 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Importo: € 96.441,84
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Equitalia Centro S.p.A.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9941 - Reg. part. 7429
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è iscritto a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 22/05/2015
Reg. gen. 6530 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Le particelle 215 e 231 interamente, ricade, per il P.R.G. di Campli, in: Zona D - Insediamenti Produttivi e Commerciali, sottozona "Zona D2 "Zona Industriale e/o Artigianale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 103/2001, D.I.A. prot. 4733 del 17/05/2006, Agibilità del 16/09/2006 ed Abitabilità del 16/09/2006, n° 6158 del 28/06/2007 .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a spese e regolamento di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torano Nuovo (TE) - Contrada Colle Forca

TITOLARITÀ

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

- **** * * * * ***** - ** ***** e C. s.n.c. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
Via Paterno - Frazione *****
***** - Campli (TE)

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

- **** * * * * ***** - ** ***** e C. s.n.c. (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società "**** * * * * ***** - ** ***** e C. s.n.c.", con sede legale in comune di Campli, Frazione Sant'Onofrio, partita I.V.A. *****.

Gli immobili sono pervenuti alla società fallita in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. B. Ciampini del 16/03/2001, rep. 188472, trascritto in data 20/03/2001, al n° 2291 di formalità.

CONFINI

I terreni confinano con proprietà ***** ***** (particelle 290 e 112) su più lati, proprietà ***** ***** (particella 238), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (particella 108)	1930,00 mq	1930,00 mq	1,00	1930,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 291)	1950,00 mq	1950,00 mq	1,00	1950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3880,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla superficie catastale degli stessi.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	108				Vigneto	2	00 19 30	18,94	11,96	
1	291				Seminativo	3	00 19 50	10,07	8,56	

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistica, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Gli immobili sono soggetti ad IMPOSTA DI REGISTRO.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Gli immobili sono liberi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 22/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11510 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/09/2012
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1642
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Teramo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9941 - Reg. part. 7429
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è iscritto a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 22/05/2015
Reg. gen. 6530 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni, secondo il P.R.E. del comune di Torano Nuovo, ricadono in zona agricola.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campli (TE) - Località Cesenà

TITOLARITÀ

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

- ** ***** ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Strada Comunale ***** , *** - Frazione *****
***** - ***** (TE)
Nato a Campli il **/**/*****

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

- ** ***** ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra ** ***** ***** , nata a ***** (TE), il **/**/**, codice fiscale *** ** ***** *****.

Gli immobili di cui alle particelle 1016, 255, 848, 849, sono pervenuti alla fallita in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. G.B. Bracone del 27/08/1990, rep. 49668, trascritto in data 25/09/1990, al n° 6796 di formalità.

L'immobile di cui alla particella 1015, è pervenuto alla fallita in forza dell'atto di permuta (scrittura privata con sottoscrizione autentica) rog. Not. G.C. Zaffagnini del 20/04/1999, rep. 49668, trascritto in data 24/04/1999, al n° 3078 di formalità.

CONFINI

I terreni confinano con proprietà ***** (particelle 290 e 112) su più lati, proprietà ***** (particella 238), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (particella 1015)	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 1016)	4205,00 mq	4205,00 mq	1,00	4205,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 255)	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 848)	44,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 849)	283,00 mq	283,00 mq	1,00	283,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4849,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4849,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la superficie commerciale degli immobili si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	1015				Seminativo arborato	1	00 00 97	0,48	0,4		
19	1016				Seminativo arborato	1	00 42 05	20,63	17,37		
19	255				Seminativo	1	00 02 20	0,97	0,85		
19	848				Seminativo	2	00 00 44	0,16	0,16		
19	849				Seminativo	2	00 02 83	1,02	1,02		

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistica, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 22/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11510 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/09/2012
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1642
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Teramo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9941 - Reg. part. 7429
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è iscritto a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 22/05/2015
Reg. gen. 6530 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 1015 ricade, per il P.R.G. di Campli in "B2 - Art.12 ZONA B Completamento".

La particella 1016 ricade, per il P.R.G. di Campli, in parte in "B2 - Art.12 ZONA B Completamento" e in parte in "E - Zona Agricola".

Le particelle 255, 848 e 849, ricadono, per il P.R.G. di Campli, in "E - Zona Agricola".

I terreni sono sottoposti a vincoli sovraordinati a quelli comunali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11

TITOLARITÀ

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

- ** ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Strada Comunale ***** , ** - Frazione *****
***** - ***** (TE)
Nato a ***** il **/**/*****

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

- ** ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena esclusiva proprietà del sig. ** ***** , nato a ***** (TE), il **/**/***** , codice fiscale *****.

Gli immobili sono pervenuti al fallito, oltre a maggiore consistenza, in forza di:

- CONTRATTO ATIPICO DO UT FACIAS a rog. Not. B. Ciampini del 12/01/2008, rep. 227270, trascritto in data 16/01/2008, al n° 648 di formalità. Nel quadro "D" della nota di trascrizione del predetto atto è riportato:

"sono compresi nella trascrivenda cessione tutti i diritti di cui all'art. 1127 c.c. ed in specie di cui al primo comma del predetto articolo. la cessione e' stata fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti dell'immobile in oggetto, in particolare con tutte le servitù di passaggio, attive e passive, costituite con atto ai rogiti del Not. Alberto Ielo, in data 13 dicembre 1972, rep. 66302. Il signor ** ***** , si è impegnato ed obbligato nei confronti dei venditori signori ** ***** e ** ***** , che hanno accettato, a fare eseguire, a proprie cura e spese, tutti i lavori necessari per la ristrutturazione della restante parte dell'edificio, conformemente a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 182/2006, del 21 novembre 2006. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e conclusi entro e non oltre il periodo di validità del sopra citato permesso di costruire e precisamente entro tre anni dalla data di inizio lavori, secondo le modalità, le caratteristiche e con i materiali descritti ed elencati nel capitolato. Sarà consentito ai signori ** ***** e ** ***** di controllare, o far controllare da persona di loro fiducia, lo svolgimento dei lavori medesimi e di verificarne lo stato, nonché di dare indicazioni circa le modifiche e le rifiniture da apportare, purché il valore delle opere complessivamente realizzate, comprese le modifiche e/o variazioni apportate, non ecceda comunque la somma di euro settantamila e centesimi zero (euro 70.000,00) dovuta a titolo di corrispettivo. Per l'obbligazione principale assunta dal signor ** ***** di provvedere ai lavori di ristrutturazione, le parti hanno rinviato, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto, ferma restando la qualificazione del trascrivendo contratto come contratto atipico e l'invariabilità assoluta del corrispettivo stabilito. Le parti espressamente hanno stabilito che nell'ipotesi in cui la prestazione di fare assunta dal signor ** ***** non venga esattamente adempiuta e pertanto, i lavori di ristrutturazione non vengano eseguiti nei termini convenuti a regola d'arte, secondo le modalità e le caratteristiche pattuite, rimarrà comunque fermo il trasferimento della porzione di fabbricato di cui sopra, salvo il diritto dei signori ** ***** e ** ***** di chiedere la risoluzione del trascrivendo contratto ed il risarcimento dei danni";

- atto di donazione accettata a rog. Not. B. Ciampini del 29/08/2011, 240127, trascritto in data 30/08/2011, al n° 8460.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà ** ***** , vano scala, Via Carducci a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

L'area confina con Via Carducci, proprietà ** ***** , area comune, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	40,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,70 m	secondo
Balconi	11,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	secondo
area esterna	13,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				56,10 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	56,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze sopra riportate sono da intendersi quali indicative.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1660	15	1	A2	1	3 vani		224,66	2	
	19	1660	22		F1		13 mq			T	

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

PATTI

Con atto di vincolo a rog. Not. B. Ciampini del 29/08/2001, rep. 240127, trascritto in data 30/08/2001, al n° 8461 di formalità, a favore del Comune di Tortoreto, il signor ** ***** premesso:

-che e' proprietario di alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Tortoreto, via Luigi Capanna individuate catastalmente al foglio 19 particelle 1660/15, 1660/16, 1660/17, 1660/18, 1660/20, 1660/21, 1660/22 e 1660/23;

-che al fine di poter ottenere il Permesso di Costruire per i lavori di recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti facenti parte del fabbricato di civile abitazione, la competente autorità del comune di Tortoreto ha richiesto al signor ** ***** un atto di vincolo pertinenziale di due aree urbane da destinare a posti auto al servizio delle unità immobiliari poste al piano sottotetto, così come previsto dall'art. 1, comma 6 della L.R. 18 aprile 2011, n° 10;

-che l'area urbana da adibire a posto auto individuata nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/20 sarà pertinenza del locale di sgombero individuato catastalmente con la particella 1660/17; l'area urbana da adibire a posto auto individuato con la particella 1660/21 sarà pertinenza del locale di sgombero particella 1660/18;

tutto ciò premesso il signor ** ***** , anche per aventi causa a qualsiasi titolo:

a) ha dichiarato di costituire, così come ha costituito, vincolo pertinenziale delle unità immobiliari individuate nel catasto fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 19, particelle 1660/20 e 1660/21 a

destinazione accessoria rispettivamente delle unità immobiliari individuate con le particelle 1660/17 e 1660/18 e precisamente:

a) area urbana da adibire a posto auto, sita al piano terra confinante con altra proprietà ** *****
*****, proprietà ***** - ***** a due lati, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particelle n 1660/20, via luigi capanna piano t, area urbana di mq. 13; da vincolare a destinazione pertinenziale al locale di sgombero al piano terzo confinante con altra proprietà ** ***** ***** ed a mezzo distacchi proprietà "***** S.r.l.", strada, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/17, via Luigi Capanna piano 3, z.c. 1, categ. c/2, classe 2, mq. 50 r.c. euro 126,53;

b) area urbana da adibire a posto auto sito al piano terra confinante con immobile descritto al punto a), altra proprietà ** ***** ***** , proprietà ** ***** - ** ***** , salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particelle n 1660/21, via luigi capanna piano t, area urbana di mq. 12; da vincolare a destinazione pertinenziale al locale di sgombero al piano terzo confinante con altra proprietà ** ***** ***** ed a mezzo distacchi proprietà "***** S.r.l.", strada, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/18, via luigi capanna piano 3, z.c. 1, categ. c/2, classe 2, mq. 50 r.c. euro 126,53.

CONDIZIONI

Lo stato di manutenzione degli immobili è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: in c.a.

Tamponature e tramezzature: in laterizio.

Solai: in latero-cemento (copertura in legno).

Pavimentazione interna: in ceramica.

Rivestimento delle murature: intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera.

Impianto elettrico, idrico, termico: a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono saltuariamente utilizzati dal sig. ** ***** ***** unitamente alla propria famiglia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 22/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 22/09/2008
Reg. gen. 16090 - Reg. part. 3232
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN). L'ipoteca è annotata da formalità per erogazione a saldo, restrizione dei beni e frazionamento in quota. Con formalità n° 1227/2010 sugli immobili oggetto di stima (sub. 15) è stata attribuita una quota di mutuo per complessivi € 160.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/09/2010
Reg. gen. 15137 - Reg. part. 4051
Quota: 1/1

Importo: € 96.269,82

Note: L'ipoteca è iscritta a favore della società ***** & ***** SNC, con sede in Bellante (TE). L'ipoteca è annotata da formalità per restrizione di beni che non libera gli immobili oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11510 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/09/2012
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1642
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Teramo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9941 - Reg. part. 7429
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è iscritto a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 22/05/2015
Reg. gen. 6530 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile, per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati il Nulla Osta per lavori edili prot. n° 1730, pratica n° 133 del 31/07/1974, la Concessione Edilizia in sanatoria n° 490 del 7/05/2001, il Permesso di Costruire n° 182/2006, del 21/11/2006, il Certificato di Agibilità n° 24/10 del 27/05/2010, prot. 6209/10, il Permesso di Costruire n° 200/11 del 22/10/2011.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11

TITOLARITÀ

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

- ** ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Strada Comunale ***** , **** - Frazione *****

***** - ***** (TE)

Nato a ***** il **/**/*****

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

- ** ***** ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili sono di piena esclusiva proprietà del sig. ** ***** ***** , nato a ***** (TE), il **/**/***** , codice fiscale *****.

Gli immobili sono pervenuti al fallito, oltre a maggiore consistenza, in forza di:

- CONTRATTO ATIPICO DO UT FACIAS a rog. Not. B. Ciampini del 12/01/2008, rep. 227270, trascritto in data 16/01/2008, al n° 648 di formalità. Nel quadro "D" della nota di trascrizione del predetto atto è riportato:

"sono compresi nella trascrivenda cessione tutti i diritti di cui all'art. 1127 c.c. ed in specie di cui al primo comma del predetto articolo. la cessione e' stata fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti dell'immobile in oggetto, in particolare con tutte le servitù di passaggio, attive e passive, costituite con atto ai rogiti del Not. Alberto Ielo, in data 13 dicembre 1972, rep. 66302. Il signor ** ***** ***** , si è impegnato ed obbligato nei confronti dei venditori signori ** ***** ***** e ** ***** ***** , che hanno accettato, a fare eseguire, a proprie cura e spese, tutti i lavori necessari per la ristrutturazione della restante parte dell'edificio, conformemente a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 182/2006, del 21 novembre 2006. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e conclusi entro e non oltre il periodo di validità del sopra citato permesso di costruire e precisamente entro tre anni dalla data di inizio lavori, secondo le modalità, le caratteristiche e con i materiali descritti ed elencati nel capitolato. Sarà consentito ai signori ** ***** ***** e ** ***** ***** di controllare, o far controllare da persona di loro fiducia, lo svolgimento dei lavori medesimi e di verificarne lo stato, nonché di dare indicazioni circa le modifiche e le rifiniture da apportare, purché il valore delle opere complessivamente realizzate, comprese le modifiche e/o variazioni apportate, non ecceda comunque la somma di euro settantamila e centesimi zero (euro 70.000,00) dovuta a titolo di corrispettivo. Per l'obbligazione principale assunta dal signor ** ***** ***** di provvedere ai lavori di ristrutturazione, le parti hanno rinviato, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto, ferma restando la qualificazione del trascrivendo contratto come contratto atipico e l'invariabilità assoluta del corrispettivo stabilito. Le parti espressamente hanno stabilito che nell'ipotesi in cui la prestazione di fare assunta dal

signor ** ***** ***** non venga esattamente adempiuta e pertanto, i lavori di ristrutturazione non vengano eseguiti nei termini convenuti a regola d'arte, secondo le modalità e le caratteristiche pattuite, rimarrà comunque fermo il trasferimento della porzione di fabbricato di cui sopra, salvo il diritto dei signori ** ***** ***** e ** ***** ***** di chiedere la risoluzione del trascrivendo contratto ed il risarcimento dei danni";

- atto di donazione accettata a rog. Not. B. Ciampini del 29/08/2011, 240127, trascritto in data 30/08/2011, al n° 8460.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà ** ***** ***** , vano scala, Via Capanna a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

L'area confina con Via Carducci, proprietà ** ***** ***** , area comune, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	38,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,70 m	secondo
Balconi	28,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	0,00 m	secondo
area esterna	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				58,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Le superfici e le altezze sopra riportate sono da intendersi quali indicative.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1660	16	1	A2	1	3,5 vani		262,1	2	
	19	1660	23		F1		12 mq			T	

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

PATTI

Con atto di vincolo a rog. Not. B. Ciampini del 29/08/2001, rep. 240127, trascritto in data 30/08/2001, al n° 8461 di formalità, a favore del Comune di Tortoreto, il signor ** ***** premesso:

-che e' proprietario di alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Tortoreto, via Luigi Capanna individuate catastalmente al foglio 19 particelle 1660/15, 1660/16, 1660/17, 1660/18, 1660/20, 1660/21, 1660/22 e 1660/23;

-che al fine di poter ottenere il Permesso di Costruire per i lavori di recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti facenti parte del fabbricato di civile abitazione, la competente autorità del comune di Tortoreto ha richiesto al signor ** ***** un atto di vincolo pertinenziale di due aree urbane da destinare a posti auto al servizio delle unità immobiliari poste al piano sottotetto, così come previsto dall'art. 1, comma 6 della L.R. 18 aprile 2011, n° 10;

-che l'area urbana da adibire a posto auto individuata nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/20 sarà pertinenza del locale di sgombero individuato catastalmente con la particella 1660/17; l'area urbana da adibire a posto auto individuato con la particella 1660/21 sarà pertinenza del locale di sgombero particella 1660/18;

tutto ciò premesso il signor ** ***** , anche per aventi causa a qualsiasi titolo:

a) ha dichiarato di costituire, così come ha costituito, vincolo pertinenziale delle unità immobiliari individuate nel catasto fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 19, particelle 1660/20 e 1660/21 a

destinazione accessoria rispettivamente delle unità immobiliari individuate con le particelle 1660/17 e 1660/18 e precisamente:

a) area urbana da adibire a posto auto, sita al piano terra confinante con altra proprietà ** *****
*****, proprietà ***** a due lati, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particelle n 1660/20, via luigi capanna piano t, area urbana di mq. 13; da vincolare a destinazione pertinenziale al locale di sgombero al piano terzo confinante con altra proprietà ** ***** ***** ed a mezzo distacchi proprietà "**** S.r.l.", strada, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/17, via Luigi Capanna piano 3, z.c. 1, categ. c/2, classe 2, mq. 50 r.c. euro 126,53;

b) area urbana da adibire a posto auto sito al piano terra confinante con immobile descritto al punto a), altra proprietà ** ***** ***** , proprietà ** ***** - ** ***** , salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particelle n 1660/21, via luigi capanna piano t, area urbana di mq. 12; da vincolare a destinazione pertinenziale al locale di sgombero al piano terzo confinante con altra proprietà ** ***** ***** ed a mezzo distacchi proprietà "**** S.r.l.", strada, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/18, via luigi capanna piano 3, z.c. 1, categ. c/2, classe 2, mq. 50 r.c. euro 126,53.

CONDIZIONI

Lo stato di manutenzione degli immobili è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: in c.a.

Tamponature e tramezzature: in laterizio.

Solai: in latero-cemento (copertura in legno).

Pavimentazione interna: in ceramica.

Rivestimento delle murature: intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera.

Impianto elettrico, idrico, termico: a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono saltuariamente utilizzati dal sig. ** ***** ***** unitamente alla propria famiglia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 22/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 22/09/2008
Reg. gen. 16090 - Reg. part. 3232
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN). L'ipoteca è annotata da formalità per erogazione a saldo, restrizione dei beni e frazionamento in quota. Con formalità n° 1227/2010 sugli immobili oggetto di stima (sub. 15) è stata attribuita una quota di mutuo per complessivi € 160.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/09/2010
Reg. gen. 15137 - Reg. part. 4051
Quota: 1/1

Importo: € 96.269,82

Note: L'ipoteca è iscritta a favore della società ***** & ***** SNC, con sede in Bellante (TE). L'ipoteca è annotata da formalità per restrizione di beni che non libera gli immobili oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11510 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/09/2012
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1642
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Teramo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9941 - Reg. part. 7429
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è iscritto a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 22/05/2015
Reg. gen. 6530 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile, per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati il Nulla Osta per lavori edili prot. n° 1730, pratica n° 133 del 31/07/1974, la Concessione Edilizia in sanatoria n° 490 del 7/05/2001, il Permesso di Costruire n° 182/2006, del 21/11/2006, il Certificato di Agibilità n° 24/10 del 27/05/2010, prot. 6209/10, il Permesso di Costruire n° 200/11 del 22/10/2011.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11

TITOLARITÀ

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

- ** ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Strada Comunale ***** , 30 - Frazione *****

***** - ***** (TE)

Nato a ***** il **/**/*****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili sono di piena esclusiva proprietà del sig. ** ***** ***** , nato a ***** (TE), il **/**/*****, codice fiscale *****.

Gli immobili sono pervenuti al fallito, oltre a maggiore consistenza, in forza di:

- CONTRATTO ATIPICO DO UT FACIAS a rog. Not. B. Ciampini del 12/01/2008, rep. 227270, trascritto in data 16/01/2008, al n° 648 di formalità. Nel quadro "D" della nota di trascrizione del predetto atto è riportato:

"sono compresi nella trascrivenda cessione tutti i diritti di cui all'art. 1127 c.c. ed in specie di cui al primo comma del predetto articolo. la cessione e' stata fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti dell'immobile in oggetto, in particolare con tutte le servitù di passaggio, attive e passive, costituite con atto ai rogiti del Not. Alberto Ielo, in data 13 dicembre 1972, rep. 66302. Il signor ** ***** ***** , si è impegnato ed obbligato nei confronti dei venditori signori ** ***** ***** e ** ***** ***** , che hanno accettato, a fare eseguire, a proprie cura e spese, tutti i lavori necessari per la ristrutturazione della restante parte dell'edificio, conformemente a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 182/2006, del 21 novembre 2006. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e conclusi entro e non oltre il periodo di validità del sopra citato permesso di costruire e precisamente entro tre anni dalla data di inizio lavori, secondo le modalità, le caratteristiche e con i materiali descritti ed elencati nel capitolato. Sarà consentito ai signori ** ***** ***** e ** ***** ***** di controllare, o far controllare da persona di loro fiducia, lo svolgimento dei lavori medesimi e di verificarne lo stato, nonché di dare indicazioni circa le modifiche e le rifiniture da apportare, purché il valore delle opere complessivamente realizzate, comprese le modifiche e/o variazioni apportate, non ecceda comunque la somma di euro settantamila e centesimi zero (euro 70.000,00) dovuta a titolo di corrispettivo. Per l'obbligazione principale assunta dal signor ** ***** ***** di provvedere ai lavori di ristrutturazione, le parti hanno rinviato, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto, ferma restando la qualificazione del trascrivendo contratto come contratto atipico e l'invariabilità assoluta del corrispettivo stabilito. Le parti espressamente hanno stabilito che nell'ipotesi in cui la prestazione di fare assunta dal

signor ** ***** ***** non venga esattamente adempiuta e pertanto, i lavori di ristrutturazione non vengano eseguiti nei termini convenuti a regola d'arte, secondo le modalità e le caratteristiche pattuite, rimarrà comunque fermo il trasferimento della porzione di fabbricato di cui sopra, salvo il diritto dei signori ** ***** ***** e ** ***** ***** di chiedere la risoluzione del trascrivendo contratto ed il risarcimento dei danni";

- atto di donazione accettata a rog. Not. B. Ciampini del 29/08/2011, 240127, trascritto in data 30/08/2011, al n° 8460.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, Via Capanna a mezzo distacchi, Via Carducci a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

L'area confina con Via Carducci, proprietà ** ***** ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	58,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	3,50 m	terzo
Balcone	2,00 mq	2,50 mq	0,30	0,75 mq	0,00 m	terzo
area esterna	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze sopra riportate sono da intendersi quali indicative. L'altezza riportata è quella massima utile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1660	16	1	A2	2	3 vani		263,39	T-3	

PRECISAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

PATTI

Con atto di vincolo a rog. Not. B. Ciampini del 29/08/2001, rep. 240127, trascritto in data 30/08/2001, al n° 8461 di formalità, a favore del Comune di Tortoreto, il signor ** ***** premesso:

-che e' proprietario di alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Tortoreto, via Luigi Capanna individuate catastalmente al foglio 19 particelle 1660/15, 1660/16, 1660/17, 1660/18, 1660/20, 1660/21, 1660/22 e 1660/23;

-che al fine di poter ottenere il Permesso di Costruire per i lavori di recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti facenti parte del fabbricato di civile abitazione, la competente autorità del comune di Tortoreto ha richiesto al signor ** ***** un atto di vincolo pertinenziale di due aree urbane da destinare a posti auto al servizio delle unità immobiliari poste al piano sottotetto, così come previsto dall'art. 1, comma 6 della L.R. 18 aprile 2011, n° 10;

-che l'area urbana da adibire a posto auto individuata nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/20 sarà pertinenza del locale di sgombero individuato catastalmente con la particella 1660/17; l'area urbana da adibire a posto auto individuato con la particella 1660/21 sarà pertinenza del locale di sgombero particella 1660/18;

tutto ciò premesso il signor ** ***** , anche per aventi causa a qualsiasi titolo:

a) ha dichiarato di costituire, così come ha costituito, vincolo pertinenziale delle unità immobiliari individuate nel catasto fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 19, particelle 1660/20 e 1660/21 a destinazione accessoria rispettivamente delle unità immobiliari individuate con le particelle 1660/17 e 1660/18 e precisamente:

a) area urbana da adibire a posto auto, sita al piano terra confinante con altra proprietà ** *****
*****, proprietà ***** a due lati, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto
comune al foglio 19, particelle n 1660/20, via luigi capanna piano t, area urbana di mq. 13; da
vincolare a destinazione pertinenziale al locale di sgombero al piano terzo confinante con altra
proprietà ** ***** ***** ed a mezzo distacchi proprietà "**** S.r.l.", strada, salvo se altri o
variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1660/17, via Luigi
Capanna piano 3, z.c. 1, categ. c/2, classe 2, mq. 50 r.c. euro 126,53;

b) area urbana da adibire a posto auto sito al piano terra confinante con immobile descritto al punto
a), altra proprietà ** ***** ***** , proprietà ** ***** - ** ***** , salvo se altri o variati;
riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particelle n 1660/21, via luigi capanna
piano t, area urbana di mq. 12; da vincolare a destinazione pertinenziale al locale di sgombero al piano
terzo confinante con altra proprietà ** ***** ***** ed a mezzo distacchi proprietà "**** S.r.l.",
strada, salvo se altri o variati; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 19, particella
1660/18, via luigi capanna piano 3, z.c. 1, categ. c/2, classe 2, mq. 50 r.c. euro 126,53.

CONDIZIONI

Lo stato di manutenzione degli immobili è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: in c.a.

Tamponature e tramezzature: in laterizio.

Solai: in latero-cemento (copertura in legno).

Pavimentazione interna: in ceramica.

Rivestimento delle murature: intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera.

Impianto elettrico, idrico, termico: a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono saltuariamente utilizzati dal sig. ** ***** ***** unitamente alla propria
famiglia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 22/05/2015,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 22/09/2008

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 3232

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con
sede in Loreto (AN). L'ipoteca è annotata da formalità per erogazione a saldo, restrizione dei
beni e frazionamento in quota. Con formalità n° 1227/2010 sugli immobili oggetto di stima
(sub. 15) è stata attribuita una quota di mutuo per complessivi € 160.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 09/09/2010

Reg. gen. 15137 - Reg. part. 4051

Quota: 1/1

Importo: € 96.269,82

Note: L'ipoteca è iscritta a favore della società ***** & ***** SNC, con

sede in Bellante (TE). L'ipoteca è annotata da formalità per restrizione di beni che non libera gli immobili oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11510 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/09/2012
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1642
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Teramo.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9941 - Reg. part. 7429
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è iscritto a favore della CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., con sede in Loreto (AN).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 22/05/2015
Reg. gen. 6530 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile, per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati il Nulla Osta per lavori edili prot. n° 1730, pratica n° 133 del 31/07/1974, la Concessione Edilizia in sanatoria n° 490 del 7/05/2001, il Permesso di Costruire n° 182/2006, del 21/11/2006, il Certificato di Agibilità n° 24/10 del 27/05/2010, prot. 6209/10, il Permesso di Costruire n° 200/11 del 22/10/2011.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura e le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in n° 6 distinti lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Campli (TE) - Frazione Floriano
Fabbricato da cielo a terra sito in comune di Campli, frazione Floriano, composto da un piano terra adibito a laboratorio, servizi igienici, uffici, spaccio aziendale, hall e un piano primo adibito a laboratorio, uffici, servizi igienici ed appartamento. Il fabbricato gode di area scoperta di pertinenza pavimentata con conglomerato bituminoso adibito a parcheggi e

movimentazioni merci. Sono annessi al predetto fabbricato un terreno incolto di forma pressoché trapezoidale, della superficie catastale di mq 1.430 (particella 215 del foglio 6) e un frustolo di terreno della superficie di mq 60 (particella 225 del foglio 3). Si rappresenta che il terreno di cui alla particella 225 del foglio 3 è attualmente adibita a strada e che la stessa dovrebbe essere oggetto di cessione al Comune di Campli, come da atto di vendita trascritto in data 9/07/2004, al n° 8481 di formalità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 231, Sub. 1, Categoria D7 - Fig. 6, Part. 231, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 225, Qualità relit strad - Fig. 6, Part. 215, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 505.575,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Laboratorio Campli (TE) - Frazione Floriano	1123,50 mq	450,00 €/mq	€ 505.575,00	100,00	€ 505.575,00
Totale lotto:					€ 505.575,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torano Nuovo (TE) - Contrada Colle Forca
Appezamento di terreno sito in comune di Torano Nuovo, della consistenza catastale di mq 3.880.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 108, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 291, Qualità Seminativo.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Terreno Torano Nuovo (TE) - Contrada Colle Forca	3880,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.880,00	100,00	€ 3.880,00
Totale lotto:					€ 3.880,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campli (TE) - Località Cesenà
Appezamento di terreno sito in comune di Campli, località Cesenà, della consistenza catastale di mq 3.880, in parte edificabili ed in parte di natura agricola. I terreni, nel loro complesso compongono più corpi di forme irregolari.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 1015, Qualità Seminativo arborato - Fig. 19, Part. 1016, Qualità Seminativo arborato - Fig. 19, Part. 255, Qualità Seminativo - Fig. 19, Part. 848, Qualità Seminativo - Fig. 19, Part. 849, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.641,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Terreno Campli (TE) - Località Cesenà	4849,00 mq	9,00 €/mq	€ 43.641,00	100,00	€ 43.641,00
Totale lotto:					€ 43.641,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11
Appartamento di civile abitazione al piano secondo di palazzina sita in comune di Tortoreto, Via Capanna, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera, ripostiglio, bagno e n° 2 balconi a livello. E' annesso all'appartamento un'area esterna al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1660, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 1660, Sub. 22, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11	56,10 mq	2.000,00 €/mq	€ 112.200,00	100,00	€ 112.200,00
Totale lotto:					€ 112.200,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11
Appartamento di civile abitazione al piano secondo di palazzina sita in comune di Tortoreto, Via Capanna, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera, ripostiglio, bagno e balcone a livello. E' annesso all'appartamento un'area esterna al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1660, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 1660, Sub. 23, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 117.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11	58,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 117.400,00	100,00	€ 117.400,00
Totale lotto:					€ 117.400,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11
Appartamento di civile abitazione al piano terzo (sottotetto) di palazzina sita in comune di Tortoreto, Via Capanna, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera, locale di sgombero, bagno. E' annesso all'appartamento un'area esterna al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1660, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Capanna n° 11	72,75 mq	1.800,00 €/mq	€ 130.950,00	100,00	€ 130.950,00
Totale lotto:					€ 130.950,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 25/05/2015

Il C.T.U.
Geom. Giuliani Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione immobile ed attrezzature LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale LOTTI 4-5-6
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale LOTTI 4-5-6
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - Ispezioni RR.II.